

DOC 3 – DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

## 3.1 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

# anexo 6

DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA  
SEGUNDO PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO. 28/02/2019 (20 días)

MAYO 2019 (mod sep 2019)



PROMOTOR

CONTRATISTA

EQUIPO REDACTOR



ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA  
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL



AJUNTAMENT  
DE VALÈNCIA

UTE Equip tècnic Pla Especial Ciutat Vella. C/ Francisco Almarche nº12, 46910 Benetusser. NIF: U98847791

## COORDINACIÓN

### ÁREAS URBANISMO Y PATRIMONIO - HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA - JURÍDICA Y ECONÓMICA

INÉS ESTEVE SEBASTIÀ, arquitecta especialista en Urbanismo y Patrimonio

NÚRIA MOYA LLORENS, arquitecta especialista en Patrimonio

### ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA:

IGNACIO DÍEZ TORRIJOS, ingeniero Agrónomo, máster en paisaje

*CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura*

## EQUIPO TÉCNICO

### ÁREA URBANISMO Y PATRIMONIO

VICENT CALABUIG MONTESINOS, arquitecto especialista en Patrimonio

LUÍS ALMENA GIL, arquitecto especialista en Patrimonio

CRISTINA ALCALDE BLANQUER, arquitecta

AIDA FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecta

### ÁREA HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA

AGUSTINA HERREROS HERNÁNDEZ, licenciada en Geografía e Historia. Especialidad Arqueología

### ÁREA JURÍDICA Y ECONÓMICA

*GARRIGUES Abogados*

JOSÉ VICENTE BELENGUER MULA, abogado especialista en Derecho Urbanístico

ARANTXA FORN BAGÓ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

JAVIER SANCHO SEBASTIÁN, economista

CLAUDIA GIMENO FERNÁNDEZ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

### ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

*CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura*

ANNA BONET ASENSI, arquitecta, máster en paisaje

PATRICIA SÁNCHEZ GIMÉNEZ, ingeniera en Geodesia y Cartografía. Topógrafa

MARÍA AMPARO JIMÉNEZ DOLZ, licenciada en Ciencias Ambientales, máster en paisaje

ANDREA ARIZA HERNÁNDEZ, arquitecta, máster en Antropología urbana

VANESSA CALABUIG TORMO, ingeniera agrónoma, máster en paisaje

### COLABORADORES:

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA, geógrafo

EMANUELE CALARESU, planificación territorial

CÉSAR MÁRQUEZ PRETEL, arquitecto

VICENTE FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecto

BRUNO ALMELA EJIDO, fotógrafo

## COORDINACIÓN AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

### SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

MERCEDES CASANOVA LLORENS, Jefa Servicio Gestión Centro Histórico

AMELIA MAICAS MARCO, Jefa Sección Información Urbanística

CONCEPCIÓN AGUSTÍ GOLFE, Jefa Sección Planeamiento y Gestión

CARLOS VILLARINO TAMAME, Jefe Sección técnica

AGUSTÍN HINOJOSA CORTÉS





**7** ANEXOS

# anejo 6

DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA





## ÍNDICE DE CONTENIDO

### DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

#### 1. INTRODUCCIÓN

#### 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

- a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas
- b. Resumen de Informes de las Administraciones Públicas y Servicios Municipales afectados
- c. Resumen de Contestaciones a Notificaciones
- d. Informe del Equipo redactor

Contenido de los informes, comunicaciones y alegaciones

Resultados y cómo se toman en consideración en la propuesta del Plan Especial de Protección y Catálogo



## 1. INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión de 28/02/2019, acordó someter a información pública por el plazo de 20 días las modificaciones introducidas en el Plan especial de protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella) como consecuencia del trámite de consultas, información y participación pública, mediante los correspondientes anuncios en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Se publica en DOGV núm. de 04.03.2019.

Durante este periodo de información pública la documentación se ha puesto a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de València, Edificio de Tabacalera en la calle de Amadeo de Saboya 11, patio B, segunda planta, Servicio de Gestión de Centro Histórico, en horario de 09.00 a 13.00 horas, así como en la web del Ayuntamiento [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

A continuación se adjunta la publicación en el DOGV del inicio del periodo de información pública.



# 7 ANEXOS anejo 6

Num. 8498 / 04.03.2019

  
**DIARI OFICIAL**  
DE LA GENERALITAT VALENCIANA

11718

## Ajuntament de València

*Informació pública de les modificacions introduïdes en el Pla especial de protecció de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella) i de la proposta de conveni urbanístic per a la reordenació de l'immoble situat en la prolongació del carrer Pinzón i carrer Corona, 27. [2019/2125]*

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió del 28 de febrer de 2019, va acordar sotmetre a informació pública pel termini de 20 dies les modificacions introduïdes en el Pla especial de protecció de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella) com a conseqüència del tràmit de consultes, informació i participació pública que s'assenyalen en l'antecedent de fet segon d'aquest acord, mitjançant els anuncis corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió de la localitat. Així mateix, va acordar mantindre la suspensió de la tramitació i l'atorgament de llicències i l'eficàcia de les declaracions responsables en els termes assenyalats en l'acord plenari de 28 de juny de 2018 (DOGV 03.07.2018).

De conformitat amb el que estableix l'article 57.1.c de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP), durant aquest termini de 20 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, s'admetran per al seu examen i consideració noves alegacions referides als canvis proposats; podran inadmetre's les que reiteren arguments i redunten en aspectes prèviament informats.

L'esmentat acord plenari i el Pla especial modificat, al qual s'ha incorporat el document denominat Annex 6, Document de participació pública, en què consten els informes que sustenten les modificacions introduïdes i l'informe que descriu els canvis introduïts, es troben a la disposició del públic en les dependències de l'Ajuntament de València, edifici de l'antiga Fàbrica de Tabac, al carrer d'Amadeu de Savoia, 11, pati B, segona planta, Servei de Gestió de Centre Històric, en horari de 09.00 a 13.00 hores, així com en la web municipal [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

Així mateix, d'acord amb l'apartat segon del citat acord plenari, se sotmet a informació pública per igual termini i forma per a la presentació d'alegacions, la proposta de conveni urbanístic per a la reordenació de l'immoble situat en la prolongació del carrer de Pinzón i el carrer de la Corona, número 27, amb referència cadastral 5232508YJ2753C0006OU, tot això de conformitat amb les disposicions de l'article 25.1 del text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i l'article 83.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

El text íntegre del projecte de conveni i la seua memòria estarà a la disposició de les persones interessades en el tauler d'edictes electrònic d'aquest ajuntament. Igualment, durant el referit termini d'informació pública, es trobarà a la disposició de les persones interessades i ciutadans i ciutadanes en general per al seu examen i consulta en el Servei de Gestió de Centre Històric situat a l'edifici de l'antiga Fàbrica de Tabac esmentat anteriorment.

València, 28 de febrer de 2019.– El secretari: Manuel Latorre Hernández.

## Ayuntamiento de València

*Información pública de las modificaciones introducidas en el Plan especial de protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella) y de la propuesta de convenio urbanístico para la reordenación del inmueble sito en la prolongación de la calle Pinzón y calle Corona número 27. [2019/2125]*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de febrero de 2019, acordó someter a información pública por el plazo de 20 días las modificaciones introducidas en el Plan especial de protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella) como consecuencia del trámite de consultas, información y participación pública y que se señalan en el antecedente de hecho segundo de dicho acuerdo, mediante los correspondientes anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad, manteniéndose la suspensión de la tramitación y el otorgamiento de licencias y la eficacia de las declaraciones responsables en los términos señalados en el acuerdo plenario de 28 de junio de 2018 (DOGV 03.07.2018).

De conformidad con lo establecido en el artículo 57.1.c de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), durante dicho plazo de 20 días hábiles a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*, se admitirán para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

El citado acuerdo plenario y el Plan especial modificado, al que se ha incorporado el documento denominado Anexo 6, Documento de participación pública, en el que constan los informes que sustentan las modificaciones introducidas y el informe en el que se describen los cambios introducidos, se encuentran a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de València, edificio de Tabacalera, en la calle Amadeo de Saboya, 11, patio B, segunda planta, Servicio de Gestión de Centro Histórico, en horario de 09.00 a 13.00 horas, así como en la web municipal [www.valencia.es](http://www.valencia.es).

Asimismo, conforme al apartado segundo del citado acuerdo plenario se somete a información pública por igual plazo y forma para la presentación de alegaciones, la propuesta de convenio urbanístico para la reordenación del inmueble sito en la prolongación de la calle Pinzón y calle Corona número 27, con referencia catastral 5232508YJ2753C0006OU, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 83.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El texto íntegro del proyecto de convenio y su memoria estará a disposición de las personas interesadas en el tablón de edictos electrónico de este ayuntamiento. Igualmente, durante el referido plazo de información pública se encontrará a disposición de los/as interesados/as y ciudadanos/as en general para su examen y consulta en el Servicio de Gestión de Centro Histórico ubicado en el edificio de Tabacalera anteriormente mencionado.

València, 28 de febrero de 2019.– El secretario: Manuel Latorre Hernández.



**3. SEGUNDO PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO. 28/02/2019 (20 días)****3.1. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO****a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas**

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe / alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
191	1	ALEGACIÓN	DANIEL CASTERÁ BRUGADA - DNI ***6233**	C/ Cerrajeros, 9
192	2	INFORME	SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.1	3	INFORME	DIRECCIÓN G. DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INF. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.2	4	ALEGACIÓN	COLM HOGAN - NIE ***7216** administrador único de RINICOMO SL	Pl. dels Porxets 3 y 4 y Aluders 3
2.3	5	ALEGACIÓN	M. DESAMPARADOS DE ANDRÉS LLOPIS - DNI ***3792**; ROSARIO DE ANDRÉS LLOPIS - DNI ***4440**	C/ Colon16 esq. Felix Pizcueta
2.4	6	ALEGACIÓN	HECTOR HORACIO LUENGO FITO - DNI ***6179**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.5	7	ALEGACIÓN	RAFAEL CALABUIG PARIS - DNI ***9257**	C/ Pinzón y Corona
2.6	8	ALEGACIÓN	CARLES DOLÇ SORIANO - DNI ***1243**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.7	9	ALEGACIÓN	Mº ANGELES MORÁN TAMARIT - DNI ***6666**	C/ Serranos, 23
2.8	10	ALEGACIÓN	ARACELI TOMAS NISTAL - DNI ***4199**; MARIA LUISA TOMAS NISTAL ***0953**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.9	11	ALEGACIÓN	OTEGUI Y TELLERIA SL - CIF B46152880. Representante: JUAN AGUSTÍN DE OTEGUI TELLERIA - DNI ***0106**	N/A
2.10	12	ALEGACIÓN	JESUS MARCH RAMOS - DNI ***5192**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.11	13	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	UE-10 de Velluters

### 3. SEGUNDO PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO. 28/02/2019 (20 días)

#### 3.1. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN COSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

##### a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe/ alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
2.12	14	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	Convent de Sant Josep i de Santa Teresa
2.13	15	ALEGACIÓN	PASCUAL BALAGUER ARRUFAT - DNI ***4369**	C/ Palomar, 6
2.14	16	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.15	17	ALEGACIÓN	DANIEL CASTERÁ BRUGADA - DNI ***6233**	C/ Cerrajeros, 9
2.16	18	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.17	19	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.18	20	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	ámbito PEP CIUTAT VELLA y UE 22
2.19	21	ALEGACIÓN	BINARIA, COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES SL. - CIF N/A. Representante: VICENTE DELGADO DE MOLINA CANOVAS - DNI - N/A	C/ Quart, 3
2.20	22	ALEGACIÓN	HERNAN FIORAVANTI ALVAREZ - DNI ***7540**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.21	23	ALEGACIÓN	HERNAN FIORAVANTI ALVAREZ - DNI ***7540**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.22	24	ALEGACIÓN	HERNAN FIORAVANTI ALVAREZ - DNI ***7540**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.23	25	INFORME	INFORME SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.24	26	ALEGACIÓN	JAVIER TAMARIT MONTESINOS - DNI ***7031**	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.25	27	ALEGACIÓN	ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME - CIF G9699166. Representante: MARIA TERESA BLANCH MICO - DNI ***6096**	ámbito PEP CIUTAT VELLA

**3. SEGUNDO PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO. 28/02/2019 (20 días)****3.1. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO****a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas**

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe/ alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
2.26	28	ALEGACIÓN	HUGO MERELO RAMIREZ - DNI ***5656**	C/ Conde Almodóvar, 1
2.27	29	ALEGACIÓN	JAVIER BASAGOITI MIRANDA - DNI ***4680** Representante: MANUEL GONZALEZ MENDEZ SLP - CIF B96733373	C/ Colón, 1 de Valencia (interior de la manzana delimitada por C/ Colón, C/ Pascual y Genis, Paseo de Ruzafa y C/ Martínez Cubells
2.28	30	ALEGACIÓN	CALMA WELLBEING HOTELES SL. - B98753197 Representante: SANTIAGO MAÑEZ TESTOR - DNI ***0164**	Convento de San Jose y Santa Teresa, Pl. Portal Nou, 6
2.29	31	ALEGACIÓN	FRANCISCO ROZAS FUSTER - DNI ***5123**	Unidad de Ejecución 22
2.30	32	ALEGACIÓN	RAFAEL JOSE FERRANDO MARTINEZ Secretario General de la Federación Empresarial de Hostelería de VALENCIA - DNI ***7048**	ámbito PEP Ciutat Vella
2.31	33	ALEGACIÓN	MANET DE INVERSIONES SL CIF B46430153. Representante: ANTONIO CELMA NEBOT DNI - N/A	C/ Historiador Chabás, 2 (recayente a calle Salvador, Unión y Pl. Crespins)
2.32	34	ALEGACIÓN	VICENTE FONTESTAT PASTOR - DNI ***0340**	Monasterio de la Encarnación (C2. 08 y C3 0134)
2.33	35	ALEGACIÓN	ROSALIA RIQUELME SANCHEZ - DNI ***0272**; CARLOS VILAVERDE I BARGUES - DNI ***580**	c/ Quart, 68
2.34	36	ALEGACIÓN	MARIA SONIA ESTRADA LOPEZ - DNI ***6073**	C/ Cerrajeros, 9
2.35	37	ALEGACIÓN	EDIFICIO GALERIAS, CB - CIF E46317707. Representante: SANTIAGO NEBOT OYANGUREN - DNI ***6600**	Avenida Oeste, 48
2.36	38	ALEGACIÓN	MERCEDES TRENOR GALINDO - CIF ***6305**	Manzana Olympia, C/ San Vicente Mártir, Maestro Clavé, Músico Peydro y Garrigues
2.37	39	ALEGACIÓN	MARIA DEL CARMEN PRIETO PRIETO - DNI ***5964**. Representante: JOSE MARIA FERRANDIZ DURA - DNI ***9484**	C/ Quart, 68
2.38	40	ALEGACIÓN	ALMIQ SL - CIF B46399648. Representante: JOSEFINA MIQUEL ABAD - DNI - ***6963**	C/ Garrigues 7, 9 y 11 y C/ Músico Peydró, 31 y 35
2.39	41	ALEGACIÓN	MIGUEL HERNANDEZ CARPINTERO - DNI ***774**	C/ Turia, 26

## 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

### a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe/ alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
2.40	42	ALEGACIÓN	ANA J. ROS PASTOR - DNI ***4378**	C/ Garrigues, 1
2.41	43	ALEGACIÓN	ANDREU GINES SÁNCHEZ - DNI ***8644**	ámbito PEP Ciutat Vella
2.42	44	ALEGACIÓN	CDAD PROP CALLE QUART Nº 68 DE VALENCIA - CIF H46835427. Representante: CARLOS YAK BIBIAN - DNI ***7531**	C/ Quart, 68
2.43	45	ALEGACIÓN	LLUÍS MIRA BORDERÍA - DNI ***1536**	ámbito convenio urbanístico C/ Corona 27
2.44	46	ALEGACIÓN	INVARU SLU - CIF B46461364. Representante: MARIA DOLORES SOLER LUJAN - DNI ***0210**	Paseo Ruzafa, 3 (cine LYS)
2.45	47	ALEGACIÓN	REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLOFEROS SA - NIF A80298839. Representante: FRANCISCO FERNÁNDEZ-PACHECO COTILLO - DNI ***5676**	Estaciones de Servicio, C/ Xativa, Pl. Alfonso el Magnánimo, C/ Guillem de Castro
2.46	48	ALEGACIÓN	AAPARTURIST. Representante: FRANCISCO REDONDO BENITO, en nombre de TOPS CENTER, SL	C/ Navellos, 10 esq. Micer Tarazona, 4
2.47	49	ALEGACIÓN	EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA SL. - CIF B46705950. Representante: DAVID MOLDES LÓPEZ - DNI ***8931**	C/ Gascons, 4
2.48	50	ALEGACIÓN	ALBARCA (ASOCIACIÓN LOCALES DE OCIO DEL BARRIO DEL CARMEN Y CIUTAT VELLA) CIF G96300124. Representante: JESÚS ORTEGA VILLANUEVA - DNI ***0741**	ámbito del PEP de Ciutat Vella
2.49	51	ALEGACIÓN	CARLOS POMER MONFERRER - DNI ***7875**	Solar del Salvador, prop. Cortes Valencianas, recayente a nº 12, 14, 16 de calle Salvador.
2.50	52	ALEGACIÓN	GUILLERMO BALAGUER PALLÁS - DNI ***2580**	ámbito PEP Ciutat Vella
2.51	53	ALEGACIÓN	VALENCIA BUSINESS BUILDING, SL - CIF B98689540. Representante: MARIA ISABEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ - DNI ***9166**	Pl. del Ayuntamiento, 25
2.52	54	ALEGACIÓN	INVERELISA, SL - CIF B96945399. Representante: ELISA ROIG NEBOT - DNI ***7433**	Edificación C/ Corregeria, 28 y Banys del Pavesoss, 4
2.53	55	ALEGACIÓN	ENRIQUE JOSE SOLER VIVES - DNI ***1155**	C/ Turia, 26

## 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

### a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe/ alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
2.54	56	ALEGACIÓN	JOSE MANUEL SAN JUAN RODRIGUEZ - DNI ***0344**	C/ Gullem de Castro-Gandia
2.55	57	ALEGACIÓN	EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA SL. - CIF B46705950. Representante: DAVID MOLDES LÓPEZ - DNI ***8931**	C/ Gascons, 4
2.56	58	ALEGACIÓN	EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA SL. - CIF B46705950. Representante: DAVID MOLDES LÓPEZ - DNI ***8931**	C/ Juristas, 9
2.57	59	ALEGACIÓN	MARIA CARMEN JUAN PUIG - DNI ***4338**	c/ Cruz Nueva, 14
2.58	60	ALEGACIÓN	Mª ANGELES MORÁN TAMARIT - DNI ***6666**	C/ Serranos, 23 y Cruz Nueva, 2
2.59	61	ALEGACIÓN	GRUPO MUNICIPAL POPULAR. Representante: EUSEBIO MONZÓ MARTÍNEZ - NIF ***3426**	ámbito PEP Ciutat Vella
2.60	62	ALEGACIÓN	DANIEL CASTERÁ BRUGADA - DNI ***6233**	C/ Cerrajeros, 9
2.61	63	ALEGACIÓN	VALENCIA BUSINESS BUILDING, SL - CIF B98689540. Representante: MARÍA ISABEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ - DNI ***9166**	Pl. Ayuntamiento, 25
2.62	64	ALEGACIÓN	ALMIQ, SL - CIF B46399648. Representante: JUAN JOSÉ ALCÓN MIQUEL - DNI ***8017**	C/ Garrigues 7,9, 11 y Músico Peydro 31 y 35
2.63	65	ALEGACIÓN	JULIA MAR MARTINEZ VILLARONGA - DNI ***1363**	N/A
2.64	66	ALEGACIÓN	Mª ANGELES MORÁN TAMARIT - DNI ***6666**	C/ Serranos, 23 y Cruz, 2
2.65	67	INFORME	MINISTERIO DE FOMENTO. SUBD. G. PLANIFICACION FERROVIARIA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.66	68	ALEGACIÓN	CONSTRUCCIONES BENEDICTO PENADES SL - CIF B96772850. Representante: JUAN CARLOS BENEDICTO PENADES - NIF ***0234**	C/ San Vicente, 76
2.67	69	ALEGACIÓN	ASOCIACIÓN VIURE CIUTAT VELLA ASSOCIACIÓ VEINAL I DE COMERÇ - CV-01-059889-V. Representante: JUAN JOSÉ DÍAZ PROSPER - DNI ***2590**	ámbito del PEP Ciutat Vella

## 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

### a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas

nº Servicio G.C.H.	nº orden	Informe/ alegación	Datos solicitante	Emplazamiento
2.68	70	ALEGACIÓN	COMUNIDAD DE VECINOS PLAZA DE SANTA CRUZ, Nº11. Representante: JUAN MOLPECERES PASTOR - NIF ***6765**	Vecinos Plaza Santa Cruz, 11
2.69	71	ALEGACIÓN	CLAUDIA NALDI - NIE ***8140**	Pl. de la Reina nº 20 esq. C/ Del Mar
2.70	72	ALEGACIÓN	ARZOBISPADO DE VALENCIA. Representante: VICENTE FONTESTAT PASTOR - DNI ***0340**	C/ Landerer 5 (Casa de la Juventud Obrera y Teatro Escalante)
2.71	73	ALEGACIÓN	EMMA VERDÚ SNART. DNI***4153**	C/ dels Abaixadors, de la Sabateria dels Xiquets y Numància
2.72	74	INFORME	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. MINISTERIO DE FOMENTO	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.73	75	INFORME	SECRETARÍA AUTONÓMICA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. GENERALITAT VALENCIANA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.74	76	ALEGACIÓN	ISABEL GAVIDIA SÁNCHEZ. DNI ***5025**	C/Santo Tomás nº8
2.75	77	INFORME	SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA	Covetes de Sant Joan. Plaza del Mercado
2.76	78	AMPLIACIÓN ALEGACIÓN	INVERELISA, SL - CIF B96945399. Representante: ELISA ROIG NEBOT - DNI ***7433**	Edificación C/ Corregeria, 28 y Banys del Pavesoss, 4
2.77	79	INFORME	CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA. COMISSIÓ DE PROMOCIÓ CULTURAL. CONSELLER V. GONZÁLEZ MÓSTOLES.	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.78	80	INFORME	DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, CULTURA Y DEPORTE. GENERALITAT VALENCIANA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.79	81	ALEGACIÓN	VETGES TU I MEDITERRANIA SLP. Representante Víctor Bernal Calderón. ***2904**	C/ Ercilla 20 y Pere Compte 5 y 7/9
2.80	82	CONTESTACION NOTIFICACIÓN	CRUZ ROJA ESPAÑOLA ***6600**. Representante María Ruíz Tormos DNI ***1845**	C/ Guillem de castro 162, C/ Lliria 22 y 23
2.81	83	CONTESTACION NOTIFICACIÓN	ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO CIF Q4601105B represent. ISIDRO NOGUERA GERMAN NIF **6819***	calle Santo Tomás, núm. 8, bajo.

## 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

### b. Resumen de Informes de las Administraciones Públicas y Servicios Municipales afectados

nº Servicio G.C.H.	nº orden	INFORMES ADMINISTRACIONES	Emplazamiento
192	2	SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.1	3	DIRECCIÓN G. DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INF. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.23	25	INFORME SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA. AJUNTAMENT DE VALENCIA	ámbito PEP CIUTAT VELLA
2.65	67	MINISTERIO DE FOMENTO. SUBD. G. PLANIFICACION FERROVIARIA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.72	74	SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. MINISTERIO DE FOMENTO	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.73	75	SECRETARÍA AUTONÓMICA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. GENERALITAT VALENCIANA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.75	77	SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA	Covetes de Sant Joan. Plaza del Mercado
2.77	79	CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA. COMISSIÓ DE PROMOCIÓ CULTURAL. CONSELLER V. GONZÁLEZ MÓSTOLES.	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.78	80	DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, CULTURA Y DEPORTE. GENERALITAT VALENCIANA	ámbito del PEP Ciutat Vella
2.82	84	DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS TRANSPORTE Y MOVILIDAD	ámbito del PEP Ciutat Vella

### c. Resumen de Contestación a Notificaciones

nº Servicio G.C.H.	nº orden	CONTESTACIÓN A NOTIFICACIONES	Emplazamiento
2.80	82	CRUZ ROJA ESPAÑOLA ***6600**. Representante María Ruíz Tormos DNI ***1845**	C/ Guillem de castro 162, C/ Llíria 22 y 23
2.81	83	ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO - CIF Q4601105B represent. ISIDRO NOGUERA GERMAN NIF **6819***	calle Santo Tomás, núm. 8, bajo.





# 7 ANEXOS

# anejo 6

## 2. SÍNTESIS DE RESULTADOS Y CÓMO SE TOMAN EN CONSIDERACIÓN EN LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

### d. Informe del Equipo redactor

Contenido de los informes, comunicaciones y alegaciones

Resultados y cómo se toman en consideración en la propuesta del Plan Especial de Protección y Catálogo



Nº 191	<b>SOLICITANTE: DANIEL CASTERÁ BRUGADA– DNI ***6233**</b> <b>C/ CERRAJEROS, 9, València</b> <b>Registro de Entrada: 00113 2019 003660 06/02/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ CERRAJEROS, 9, València</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Durante la primera exposición al público de la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 185 y Nº 186, mediante escritos 00113 2019 001263 y 00113 2019 001264 formuló alegaciones al PEP Ciutat Vella y por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se le recomendó acompañarlas de documentación técnica, informe que ha sido redactado por el arquitecto colegiado nº 10.617 del C.O.A.C.V acerca de la edificación sita en la C/ Cerrajeros 9 de Valencia, el cual se adjunta a la presente.  Como antecedentes relevantes a esta alegación se relacionan a continuación documentos facilitados por el Ayuntamiento de Valencia en relación al edificio situado en la C/ Cerrajeros 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe del SERVICI D’INSPECCIO MUNICIPAL de visita al inmueble el día 14 de marzo de 2017, en la que se constata que se están realizando obras en el inmueble, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada principal ha sido rehabilitada</li> <li>- En la zona posterior del mismo a nivel de la planta primera, han sido cegadas exteriormente dos ventanas con fábrica de ladrillo.</li> <li>- En la parte posterior del inmueble han sido ejecutadas obras que suponen un aumento de volumen en todas las plantas del edificio (...)</li> </ul> </li> <li>• Resolución SM-2568 de data 26/06/2017, en la que, tras visita al inmueble, se exponen los siguientes hechos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Por escrito de fecha 20/02/2017, presentado por D<sup>a</sup>. María Sanz Jordan, denuncia la realización de obras, presuntamente sin licencia, en C/Cerrajeros nº 9.</li> <li>- En fecha 14/03/2017, se emite informe técnico por el Servicio de Inspección Municipal, en el que se hace constar lo siguiente: “Vista la solicitud de informe de fecha 28 de febrero de 2017 y practicada visita de inspección el día 14 de marzo de 2017, se informa: que se están realizando unas obras en el inmuebles y que no se ha solicitado, ni concedido licencia de obras, en la C/ Cerrajeros nº 9.</li> <li>- Resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> <li>○ Requerir el aporte la documentación necesaria y solicite la oportuna legalización de las obras ejecutadas sin licencia o autorización urbanística, en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Informe del servicio de licencias urbanísticas con fecha 04/07/2017. Obras de edificación, en el que se resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9, que deberá mantenerse en tanto el interesado no esté en posesión de la reglamentaria licencia o autorización a que se halla sujeta la obra pretendida (...)</li> <li>- Advertir al interesado que, en caso de incumplimiento por parte del mismo de la orden de restauración de la legalidad urbanística, podrán imponérsele medidas coercitivas (...)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> En interesado, respecto de la edificación protegida con un GRADO GENERAL PARCIAL (plano de ordenación 0.11 - Ficha del catálogo, código: C3.1105 a la vista de las consideraciones realizadas en mismo y en base a sus conclusiones; SOLICITA: <b>QUE SE UNA ESTA ALEGACIÓN CON EL INFORME ADJUNTO, A LOS ESCRITOS 00113 2019 OO1263 Y 00113 2019 OO1264 DEL REGISTRO GENERAL, Y DANDO POR DEBIDAMENTE FORMULADAS SUS ALEGACIONES AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>l) Se reconozca la distinta situación en la que se encuentra la edificación, compuesta por las dos primeras crujías y las traseras y se permita lo dispuesto en el art. 7.14, de forma excepcional, para la parcela en la que se ubica el elemento catalogado, al menos, en la parte de la parcela que ocupaban las crujías traseras, sin perjuicio de la aplicación de los parámetros del PGOU de acuerdo con el artículo 4.5 del plan especial así como el 4.3. en virtud de lo anterior, que se refleje esta situación en el plano de régimen urbanístico y en la ficha particularizada de la edificación.</li> </ul>	

**II) Se traslade el límite del sub-ámbito de predominancia terciaria al edificio objeto de este informe permitiendo en éste adicionalmente a lo previsto para el área de calificación residencial el uso hotelero Tho1 teniendo en cuenta la justificación contenida en el informe de alegaciones adjunto y la dificultad de implantación del uso residencial.**

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, concretamente en lo referido a las condiciones de la parte no protegida de la parcela y desestimando el resto. Se modifica el plano de ordenación O-08 y la ficha de catálogo con código C3.1105, de acuerdo con lo expresado en el informe del equipo redactor.**

### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Teniendo en cuenta que, además de la presente alegación, las alegaciones 2.15, 2.34 y 2.60 se refieren al mismo edificio y a aspectos relacionados con él, se contesta a las cuatro alegaciones en este informe.

Se informa al alegante de que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con esto, en este informe solamente se procede a contestar a aspectos que no hayan sido tratados en las anteriores alegaciones.

No obstante, con la voluntad de clarificar cualquier duda que pueda suscitarse:

1.- Respecto de la configuración de las crujías traseras del edificio:

En el apartado de antecedentes se describen expedientes administrativos del Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia que aportan información sobre el nivel de conservación deficiente de la parte trasera del edificio y de obras realizadas que fueron objeto de suspensión con el requerimiento de restauración de la legalidad urbanística. La documentación literal y fotográfica que contienen estos expedientes refleja las características volumétricas, estructurales y arquitectónicas de esta parte afectada.

Dadas las transformaciones sufridas por el edificio, de acuerdo con las actuaciones descritas en el apartado de antecedentes, dado que las partes con valor que actualmente se conservan en el inmueble se reducen a las dos crujías con cubierta inclinada de teja recayente a la C/ Cerrajeros, ya que el resto de cuerpos que ocupan la parcela no son merecedores de protección, y teniendo en cuenta los argumentos aportados en la alegación en referencia al mal estado del patio y la medianera con el edificio colindante y sus correspondiente afección ambiental al entorno protegido, se considera conveniente la adaptación de las condiciones de la ficha de catálogo en lo que respecta a las partes no protegidas.

De acuerdo con esto salvo las dos primeras crujías, el resto de edificación se considera irrelevante y deberá adaptarse a la ordenación representada en el Plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO. Esta ordenación permite el aumento de la profundidad edificable manteniendo las dos primeras crujías. La nueva profundidad edificable queda reflejada en el Plano O-08, y coincide con la edificación contigua situada en la parcela 5727903. El resto de la parcela se destinará a espacio libre privado (sin edificar). Esta intervención deberá se acorde con las características tipológicas que se recogen en el ANEXO 2. FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA – TIPO 1A CASA BRADOR- del Catálogo de protecciones, y por tanto la fachada trasera deberá ser plana, con predominio del macizo sobre el hueco y sin balcones ni vuelos más allá de los generados por la construcción de molduras ornamentales o cornisas. Estas condiciones se especifican en la ficha del Catálogo del edificio (FICHA C3.1105).

2.- Respecto a la solicitud que plantea el reconocimiento de la tipología singular como la propia asociada a dicho edificio y la inclusión del mismo en el subámbito de predominancia terciaria, volvemos a incidir en lo ya expuesto en la anterior contestación:

El inmueble no puede considerarse adscrito a la tipología singular ya que se considera que claramente corresponde a la tipología de CASA OBRADOR, aunque pueda haber sufrido transformaciones. Históricamente y tal y como consta en la descripción de la ficha del Catálogo de protecciones, el uso original de este tipo de edificios (casa obrador) “era residencial unifamiliar con el taller o comercio en planta baja y vivienda en plantas altas. Posteriormente con el proceso de industrialización de los siglos XVIII-XIX se transforman, en la mayoría de los casos, en edificio plurifamiliares.” Esta se trata de una

descripción general de los usos propios de la tipología, sin perjuicio de cualquier caso concreto que pueda darse; además se trata de un aspecto descriptivo no vinculante respecto del contenido de la ficha.

El régimen de usos que le es de aplicación con el PEP Ciutat Vella es el que corresponde al Subámbito “Predominancia residencial” del área de ÁREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL. Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella. La exclusión del edificio al que se refiere la alegación del área de calificación de uso residencial resulta jurídicamente imposible por cuanto se trataría de una excepción singular que rompería los criterios y reglas de ordenación establecidos en el Plan Especial y podría resultar claramente discriminatorio en favor singular para determinadas propiedades.

Respecto de la solicitud del interesado en cuanto a lo que considera han sido los usos actuales y pasados del edificio (*El edificio perteneció a partir de 1770 a una Fundación. También fue una cerrajería o taller de cerrajeros*) discrepa respecto de los descritos en la ficha del Catálogo de protecciones. Cabe señalar que los usos descritos en la ficha corresponden a una descripción genérica relacionada con la tipología arquitectónica, y se trata de un apartado descriptivo no vinculante. Los datos aportados son acordes a los usos descritos en la ficha aunque entrando en mayor detalle, pero de ninguna manera afectan a la consideración del edificio como residencial con comercio u otros usos compatibles en planta baja y primera y no como edificio terciario. De acuerdo con la documentación aportada por el interesado, se corrige el apartado 5 DESCRIPCIÓN de la ficha.

En conclusión, las modificaciones que se realizan en los documentos son las siguientes:

- PLANO O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO: se representa en nuevo régimen urbanístico de la parte trasera de la parcela.
- FICHA C3.1105:  
En el apartado 5 DESCRIPCIÓN se corrige el apartado *Usos actuales y pasados: El edificio perteneció a partir de 1770 a una Fundación. También fue una cerrajería o taller de cerrajeros.*  
En el apartado 7 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS: La fachada trasera (OTRAS FACHADAS) cambia su valoración como *Irrelevante*.  
El apartado 8 sub-apartado CONDICIONES PARTICULARES se añade lo siguiente:  
*La parte protegida corresponde con el cuerpo principal de la edificación recayente a la calle Cerrajeros formado por las dos primeras crujías y cubierto con cubierta inclinada de teja. El resto de la edificación se considera irrelevante. A partir de este cuerpo, que debe conservarse, se permite la construcción de un nuevo cuerpo con las mismas plantas que el cuerpo principal que puede llegar como máximo a alcanzar la profundidad del edificio situado en la parcela 5727903. Este nuevo cuerpo tendrá cubierta plana y su fachada trasera deberá cumplir con lo especificado en las NN.UU. del Plan Art. 7.23 apartado C) Otras Fachadas (sub-apartado b). El resto de la parcela tal y como aparece en el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO debe ser un espacio libre privado (sin edificar).*



Nº 192	INFORME DEL SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA 11/02/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Ámbito del PEP Ciutat Vella	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Se recibe el informe finalizado el plazo de exposición pública del PEP y una vez el documento ha sido modificado y remitido de nuevo al Ayuntamiento.	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El Servicio de Gestión Urbanística, en relación con la petición de informe, consultado el documento en la web municipal se emite en los siguientes términos:</p> <p>El estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica enumeran una serie de dotaciones pendientes de obtener que no están adscritas a ninguna unidad de ejecución, por lo que su obtención se realizará mediante procedimiento de expropiación forzosa. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con los artículos 19 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se considera que la fórmula utilizada en el estudio y memoria de viabilidad no son correctas, al no multiplicar el valor de repercusión obtenido por la edificabilidad media.</p> <p>Lo que se informa a los efectos pertinentes.</p>	
<p><b>PROPUESTA:</b> Del resultado de este informe no existen cambios a realizar en el documento de estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica, sin embargo, diversas modificaciones surgidas a partir de alegaciones recibidas durante el segundo periodo de exposición pública del PEP y la modificación de la LOTUP, exigen la modificación de los citados documentos de acuerdo con los conceptos descritos en el siguiente informe.</p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Estudiadas las observaciones realizadas en el informe del servicio de Gestión Urbanística:

- La Versión preliminar del PEP Ciutat Vella ya fue corregida previamente a la segunda exposición al público del documento, adaptando su contenido a las consideraciones del Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre que aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Es necesario señalar que el estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica del PEP son documentos sin eficacia normativa que establecen una valoración que de manera estimativa evalúa la viabilidad económica del plan y su sostenibilidad con todo el rigor pertinente a efectos urbanísticos, pero sin perjuicio de la valoración definitiva que corresponda al expediente de gestión de las diferentes actuaciones o procedimientos.
- Respecto de la edificabilidad empleada para la valoración de las dotaciones, y atendiendo a las particularidades patrimoniales del ámbito, se ha modificado el documento teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:
  - Como valor del suelo para solares sin edificar destinados a equipamientos consideramos el Valor de repercusión de suelo de 720,31 €/m<sup>2</sup>t. tomando como edificabilidad la determinada por las alturas propias de su entorno próximo. Se contempla igualmente el coste derivado de la construcción y puesta en uso de los equipamientos.
  - Como valor del suelo para zonas verdes consideramos el Valor de repercusión de suelo de 720,31 €/m<sup>2</sup>t. tomando como edificabilidad la determinada por las alturas propias de su entorno próximo. Se contempla igualmente el coste derivado de la urbanización de estos espacios.
  - Como valor de inmuebles con edificación existente tomamos el valor VV'= 1.112,48 €/m<sup>2</sup>t contabilizando la edificabilidad existente. Se contempla la rehabilitación y puesta

en uso de estos inmuebles en su totalidad y se valora igualmente el coste de esta intervención.

- Además de lo ya expuesto, diversas modificaciones surgidas a partir de alegaciones recibidas durante el segundo periodo de exposición pública del Plan, exigen la modificación del estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica del PEP. Se corrige:
  - Cambios en los dotacionales a obtener por parte del Ayuntamiento: se eliminan el edificio del Centro teatral Escalante en la calle Landerer 5 (de acuerdo con la estimación alegación nº70) y la planta baja del antiguo edificio de Telefónica sito en la plaza del Ayuntamiento nº 25 (de acuerdo con la estimación de las alegaciones nº 2.51 y 2.61).
  - La adaptación de las cesiones a realizar al Ayuntamiento en concepto de incremento de aprovechamiento porcentaje de dotaciones correspondiente en las unidades de ejecución, actuaciones aisladas y actuaciones de dotación derivadas de cambios de uso, de acuerdo con la modificación de la LOTUP.

Nº 2.1	<b>INFORME DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN. MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA.</b> <b>Registro de Entrada: 00110 2019 018406 07/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP CIUTAT VELLA</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Con fecha 06/07/2018 el Ayuntamiento de Valencia. Información Urbanística solicitó de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información la emisión del preceptivo informe en materia de comunicaciones electrónicas respecto al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella de Valencia.</li> <li>b) Con fecha 19/09/2018, la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información emitió informe desfavorable en materia de comunicaciones electrónicas respecto al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella de Valencia.</li> <li>c) Con fecha 22/02/2019 se ha recibido la documentación suministrada por el Ayuntamiento de Valencia, información Urbanística con fecha 12/02/2019 y registro de salida número 00128-2019-026947 en la que se solicita nueva emisión de informe por parte de esta Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, en relación al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella de Valencia habida cuenta las modificaciones introducidas en el mismo.</li> </ul>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y a la vista de las alegaciones presentadas, así como de los cambios efectuados por el Ayuntamiento de Valencia, Información Urbanística, se emite <b>INFORME FAVORABLE</b> en relación con la adecuación de dicho Plan Especial de Protección de Ciutat Vella de Valencia a la normativa sectorial telecomunicaciones.	
<b>PROPUESTA: TENER POR FORMULADO EL INFORME A LOS EFECTOS OPORTUNOS. No se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

El informe es favorable de acuerdo lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y a la vista de las alegaciones presentadas, así como de los cambios efectuados por el Ayuntamiento de Valencia.

Del resultado del informe no se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público.



Nº 2.2	<b>SOLICITANTE: COLM HOGAN NIE ***7216** administrador único de RINICOMO SL          REPRES. AMANDO LLOPIS ALONSO ***6755** tito@vtim.es          c/ Aparisi i Guijarro 5-3ª 46003 Valencia          Registro de Entrada: 00113 2019 007296 13/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Plaza dels Porxets 3 y 4 y Aluders 3</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 160, a fecha 26/09/2018, nº registro 00113 2018 031845 El sr. Hogan quiere dejar constancia de su objetivo con licencia solicitada en 29.03.2018 es la demolición y reedificación de dos de estos edificios y la rehabilitación del tercero que con el planeamiento vigente tiene nivel de protección 2. Todo ello con el sentido de habilitar las plantas altas para residencia y poner en marcha un restaurante especializado en gastronomía propia de la Comunidad Valenciana, en la amplia planta baja resultante de las obras proyectadas.</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Se solicita que se dé trámite administrativo a esta alegación contra el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella en lo relativo estipulado en el artículo 6.10 de las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP de Ciutat Vella. Describe las razones que apoyan la alegacion y expresa que la recuperacion de la llamada cultura popular es sin duda uno de los elementos claves en la definición de nuestro modo de entender la vida ciudadana y es la que nos identifica frente a ciudadanos de otras latitudes. Por eso se considera que la lista de comercios a fometar, citados pormenorizadamente en el art. 6.10 de las NNUU se deberían incluir restaurantes dedicados a la gastronomía propia de la Comunidad Valenciana pues no es razonable que este ámbito se siga llenando de restaurante de comida internacional y franquicias de comida rápida precocinada. Lo justo se considera que seria limitar estos últimos. Otro aspecto que consideran cuestionable es la distancia aplicada como limitacion , y se considera que un radio inferior a 50 metros es mas que suficiente para controlar su innecesaria e indeseable masificación. De acuerdo con la justificacion realizada en la alegacion se solicita modificar la regla c del punto 3 del art. 6.10 y el texto inicial del punto 4, ambos del art 6.10 de las NNUU en la version feb/marzo 2019. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regla c del punto 3, texto alternativo propuesto:              Se fomentarán aquellas actividades originales relacionadas ..... y similares.              Asi mismo se fomentará la implantacion de restaurantes dedicados a la gastronomía propia de la Comunidad Valenciana, tanto de las zonas costeras como las de interior , en locales de capacidad media o alta donde se puedan instalar cocinas adaptadas a las peculiaridades del producto valenciano utilizado en cada uno de sus platos.</li> <li>• Punto 4, texto alternativo propuesto:              Para nuevas implantaciones, se aplicará en este subámbito la limitación de implantacion de actividades de bares, cafeterias y locales de comida rápida o para llevar, aunque no cuenten con ambientación musical conforme se contemplen dichas actividades en la normativa de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas. Dicha limitación se aplicará tambien a restaurantes de capacidad media o alta que disten un radio inferior a 50 metros de otro de características superficiales y gastronómicas similares.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN. No obstante, se modifican las fichas de catálogo de Porxets 4 (C3.0798) y Aluders, 3 (C3.0806) incorporando las condiciones que deberían cumplirse en el caso de llevarse a cabo una rehabilitación conjunta de los tres inmuebles que por error no se habían incorporado a las fichas en anterior versión del Plan Especial.</b>	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En contestación a esta alegación hay que señalar que el PEP delimita un subámbito de predominancia de comercio tradicional con el objetivo de mantener el carácter productivo, comercial y de intercambio de productos tradicionales y artesanales valencianos original de las áreas, ejes y espacios incluidos en dicho subámbito. Actividades tradicionales como al comercio de productos de la cerámica, productos textiles, bordados, bolillos, pasamanería, locales o negocios dedicados a la venta de elementos asociados a la cultura en general, libros, fotografías, muebles y objetos antiguos, obras de arte, joyerías, platerías, talleres de diseño o de artesanos/as y similares, se han visto y se ven desplazados por el establecimiento masivo de restaurantes, cafeterías y bares cuya excesiva densificación dificulta en gran medida mantener el carácter productivo, comercial y de intercambio de productos tradicionales y artesanales valencianos

originalmente propios del área. El PEP no prohíbe la instalación de restaurantes, sino que regula su densidad, para aumentar la calidad ambiental y paisajística del ámbito protegido que se ve afectado por la proliferación de esta actividad y la ocupación del espacio público que frecuentemente suponen las terrazas asociadas a estos locales. Además, la regulación de esta actividad permite acotar el uso terciario y fomentar así el uso residencial y otras actividades relacionadas con el comercio tradicional.

Al margen de la oferta gastronómica de cada establecimiento, la actividad que propone el alegante no puede dejar de considerarse la de restaurante, y por tanto deberá atender a la regulación establecida.

Se considera que la medida propuesta es ponderada y adecuada teniendo en cuenta que la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, en su art.39 determina que los planes especiales de protección de los Conjuntos Históricos, incentivarán operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Por todo ello procede desestimar la alegación.

Además, en relación a los edificios objeto de este informe, durante el periodo de exposición pública, los técnicos de la propiedad solicitan reunión con el equipo redactor señalando que de acuerdo con la alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública, la nº 160, se modificaron las fichas del catálogo de los inmuebles, Porxets 4 (C3.0798) y Aluders, 3 (C3.0806) pero solo en la última ficha, la de Aluders, 3 se hacía referencia a la posibilidad de intervención conjunta en estos dos edificios protegidos y en el de Porxets 3 siendo este un aspecto que recogía la alegación presentada para que se reconsideraran algunas determinaciones del PEP, teniendo en cuenta además que se había solicitado licencia para una intervención conjunta de rehabilitación por parte de la propiedad previamente a la exposición al público del PEP. Los técnicos de la propiedad, señalan la gran dificultad que presenta la realización de intervenciones de carácter independiente en los inmuebles protegidos, Aluders 3 y Porxets 4, por sus reducidas dimensiones y su complicada geometría y por tanto, expresan la necesidad de realización de actuación conjunta rehabilitadora con los tres inmuebles o al menos que se contemple esta posibilidad en el Plan Especial. En base a estos condicionantes, se ha considerado por parte del equipo redactor del Plan que es necesario contemplar en las fichas de los edificios protegidos, condiciones que se aplicarían en caso de una rehabilitación conjunta de estas edificaciones y de la edificación que resulte de la aplicación del régimen urbanístico previsto en la parcela de Porxets 3, que harían posible la puesta en valor de estas edificaciones. Por lo tanto, se considera deben adaptarse las fichas de catálogo de Porxets 4 (C3.0798) y Aluders, 3 (C3.0806) incorporando las condiciones que deberían cumplirse en el caso de llevarse a cabo una rehabilitación conjunta de los tres inmuebles.

Debido a la dificultad que presenta la realización de intervenciones de carácter independiente en los inmuebles protegidos, Aluders 3 y Porxets 4, por sus reducidas dimensiones y su complicada geometría se contempla la posibilidad de realización de una actuación conjunta rehabilitadora entre estas edificaciones y la edificación que resulte de la aplicación del régimen urbanístico previsto en la parcela de Porxets 3 que harían posible la puesta en valor de estas edificaciones con los tres inmuebles. Las condiciones en el caso de promover una rehabilitación conjunta, Porxets 4 (C3.0798) y Aluders, 3 (C3.0806) y Porxets 3, son las siguientes:

- En Aluders 3 se admite modificar la altura de los forjados y en consecuencia la de los huecos de fachada de la edificación, para facilitar la intervención unitaria en los tres edificios y su comunicación con un resultado final de tres plantas en la parte de la parcela protegida. Los parámetros urbanísticos (alturas permitidas y número de plantas) para la parte trasera de la parcela (5626612) son los que se definen en el plano de régimen urbanístico para parcela (5626604) de Porxets 3, que son cuatro alturas.
- En Porxets 3, edificación no protegida, se admite la posibilidad de enrasar forjados edificación con los de Porxets 4 (C3.0798) o mantener una altura entre forjados de plantas piso entre 2.60 y 2.80 mts la cual permite la relación entre los tres edificios.

Nº 2.3	<b>SOLICITANTE:</b> María Desamparados y Rosario de Andrés Llopis DNI ***3792** Y ***4440** c/ Colon nº 16- 2 esquina Felix Pizcueta, Valencia <b>Registro de Entrada:</b> 00110 2019 020137 14/03/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> c/ Colon nº 16 esquina Felix Pizcueta	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> El alegante expone que: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. el PEPRI de Sant Francesc otorga, al edificio que nos ocupa, una ficha urbanística Individualizada (nº10) en la que se establecen unas alineaciones y unas condiciones de volumen manteniendo la altura del edificio actual y levantando sobre él un volumen con una serie de condiciones. De las condiciones indicadas cabe destacar que la altura máxima vendrá definida por la del edificio situado en C/ Felix Pizcueta nº6, que se toma como referencia. Cabe señalar que este edificio no es el medianero al que os ocupa sino el siguiente, ya que el contiguo cuenta con una altura menor. En el plano de régimen del PEPRI se observan unas líneas en el interior de la parcela, pudiendo entender que se trata de las alineaciones del volumen de la sobreelevación.</li> <li>2. Que la alineación del posible cuerpo sobreelevado deriva de la anterior delimitación del PEPRI por simetría con la edificación ubicada enfrente.</li> <li>3. Que el mantenimiento de las alineaciones fijadas por el PEPRI para la sobreelevación no consigue una de las finalidades del PEP que es la adecuación de las edificaciones a su entorno, ya que la profundidad edificable queda muy corta respecto la del edificio de enfrente.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> ESTIMAR LA ALEGACIÓN y en consecuencia modificar la ordenanza particularizada nº13 y el Plano de Ordenación O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO para adecuar las condiciones y el volumen de la sobreelevación	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Tras estudiar la documentación aportada, se considera que la propuesta del interesado contribuye a la mejora del paisaje urbano. Dicha propuesta consiste en prolongar el cuerpo sobreelevado en toda la longitud del edificio manteniendo los retranqueos previstos en el planeamiento vigente y la edificabilidad total otorgada por el mismo. Esta modificación supone que sobreelevación pueda contar con 2 plantas por encima de las del edificio existente.

Por tanto se estima la alegación y en consecuencia se modifica la ordenanza particularizada nº13 y el Plano de Ordenación O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO para adecuar las condiciones y el volumen de la sobreelevación. La ordenanza particularizada del ANEXO II recogerá las siguientes condiciones:

(6021708) Calle Colón 16 y Calle Félix Pizcueta. Se permite sobre el edificio actual levantar un volumen con las siguientes condiciones:

- La altura máxima será de dos plantas sobre el edificio existente. Con los parámetros definidos en las NNUU para la *Subzona de ordenación RUR Reforma urbana s. XIX y XX* en la que se encuentra el edificio. No se permiten balcones.
- Este volumen se adosará a la medianera del edificio vecino C/ Colón 14 (parcela 60217-07).
- El plano de fachada a la calle Félix Pizcueta se retirará una distancia mínima de tres metros de la alineación existente.
- El plano de la fachada a la C/ Colón se retirará una distancia mínima de un metro de la alineación existente.
- El paramento medianero generado en la calle Colón se tratará como fachada.
- El paramento medianero generado en la calle Félix Pizcueta se tratará como fachada.
- La profundidad edificable será en todo caso y como máximo la señalada en el plano de Régimen urbanístico

- El diseño del cuerpo sobreelevado debe ser neutro de manera que destaque la composición del edificio protegido existente. Los materiales a utilizar cumplirán lo especificado para la *Subzona de ordenación RUR Reforma urbana s. XIX y XX*.
- Respecto a la nueva fachada derivada de la sobreelevación, podrá tener un diseño contemporáneo y deberá adaptarse a una de estas dos opciones:
  1. Fachada plana con predominio del macizo sobre el hueco, huecos rectangulares, con predominancia de la proporción vertical, de dimensión anchura igual o menor a los del edificio existente, y centrados sobre los ejes de huecos verticales sobre los que se basa la composición del edificio existente.
  2. Podrá plantearse otra solución diferente a la del punto anterior que contribuya de manera justificada a la mejora del paisaje urbano del ámbito.
- En todo caso, el proyecto de sobreelevación debe contar con dictamen Favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

La aplicación de esta modificación, respecto de las condiciones de las fachadas, se hará extensiva a las sobreelevaciones contempladas en las siguientes ordenanzas particularizadas recogidas en el Anexo II de las normas del plan:

Ordenanza particularizada nº12: edificio situado en la calle Colon 19-21

Ordenanza particularizada nº14: edificio situado en la calle Xàtiva 8, Convento Jerusalén

Ordenanza particularizada nº9: edificio situado en la calle Guillem de Castro 35, calle Espartero

Nº 2.4	<b>SOLICITANTE: HÉCTOR HORACIO LUENGO FITO DNI ***6179**</b> <b>c/ CALATRAVA nº 3 - 1 46001, Valencia</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0016698 18/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <p>La presente alegación se realiza con la intención de evitar que gran cantidad de edificios en el Centro Histórico pierdan la posibilidad de ser rehabilitados. El artículo abajo indicado es inflexible en dos puntos, tanto en la superficie mínima como en el número de unidades resultantes, lo que obstaculiza en gran medida la rehabilitación de los inmuebles. Todo ello además del hecho de que ya existe una normativa de habitabilidad y diseño que designa el tamaño mínimo de las viviendas. (DYC-09)</p> <p>1. En referencia al “Art. 7.16.- Modificación Unidades de Uso.” No parece comprensible que la creación de nuevas unidades deba obtener autorización de la comisión de patrimonio cuando por otra parte aquellos edificios con una planta no superior a 180 m<sup>2</sup> que tengan una sola vivienda por planta no pueden dividirse.</p> <p>Esto hace inviable la rehabilitación de gran cantidad de edificios en el centro histórico con una superficie media de 150 m<sup>2</sup> y que en su día disponían de 5 habitaciones.</p> <p>A día de hoy dichas rehabilitaciones no son viables, ya que los núcleos familiares se han reducido. Asimismo imposibilitan el acceso a la vivienda de los jóvenes ya que solo aquellos con el dinero suficiente pueden optar a comprar viviendas en el Centro.</p> <p>2. Por otra parte en su punto nº 2.d, del mismo artículo, se limita la cantidad de unidades nuevas al doble de las existentes.</p> <p>Otra vez caemos en el mismo problema ya que existen en los Barrios de Universitat san Francesc y Mercat gran cantidad de edificios con una superficie media de entre 280 a 400 m<sup>2</sup> con una o dos unidades por planta. Siguiendo lo indicado en el PEP, tras realizar el aumento de unidades este nos da como resultados viviendas de entre 140 a 200 m<sup>2</sup>.</p> <p>En conclusión, se entiende que cada edificio debe ser estudiado pormenorizadamente por lo que se solicita se anulen dichas restricciones y sea la comisión de patrimonio la que acepte o anule el aumento de unidades de uso.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando el artículo 7.16 apartado 2.A punto e) de las Normas del PEP de acuerdo a las descripción del informe. Se desestima el resto.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

En relación a la presente alegación, estudiado su contenido, el equipo redactor considera:

1. Que la justificación expuesta acerca de la conveniencia de reducir la unidad mínima objeto de fragmentación se ajusta en mayor medida a la realidad del conjunto de edificaciones de Ciutat Vella, así como a las necesidades de los usuarios, por resultar de esta manera unidades de vivienda que responderían mejor a la demanda de la sociedad y las familias actuales. Esto permitirá una mejor y más rápida recuperación de residentes y del patrimonio edificado de Ciutat Vella.

Respecto de la reducción de la unidad mínima objeto de fragmentación, se han recibido otras alegaciones relacionadas con el mismo objetivo que la presente alegación (alegaciones 2.6, 2.8, 2.24) pero que difieren de esta en la superficie mínima propuesta para permitir la fragmentación.

2. Que es necesaria la limitación del número de unidades de uso resultantes a un máximo del doble de las existentes (punto d) del apartado 2A del art. 7.16, para garantizar la conservación del patrimonio edificado y sus valores, ya que su fraccionamiento excesivo desconfiguraría la tipología del inmueble.

Teniendo en cuenta las consideraciones respecto de esta alegación y de las otras relacionadas en este informe, se ha considerado adecuado estimar parcialmente la alegación y en este sentido modificar el artículo 7.16 de las Normas del PEP incorporando la siguiente redacción en su apartado 2.A punto e):

*e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 140 m<sup>2</sup> y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

Se desestima la consideración de modificar el punto d) del apartado 2ª del art.7.16 manteniendo la limitación de la creación del doble de unidades resultantes respecto de las existentes en el edificio.

Nº 2.5	<b>SOLICITANTE: RAFAEL CALABUIG PARIS ***9257** en representación de los titulares del Inmueble calificado dotacional SQM sito entre las C/ Pinzón y Corona, FÉLIX PIZCUETA 14 46004, Valencia</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0017211 21/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Dotacional SQM sito entre las C/ Pinzón y Corona</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>Se solicita que se ajuste la normativa de aplicación al inmueble dotacional SQM sito en calle Corona nº 27 prevista a Anexo nº II Normas Urbanísticas del Pep Ciutat Vella a las previsiones del convenio urbanístico que regula las relaciones entre el ayuntamiento de Valencia y la propiedad.</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN. En el documento de normas se modifica la ordenanza particularizada 32 (ahora 36) y además se modifica la ficha de catálogo cód. C3.0181 en el mismo sentido, añadiendo en ambos casos las condiciones expresadas en el informe del equipo redactor.</b>	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada por el interesado, se confirma que la Ordenanza particularizada 32 (ahora 36). (52325-07-08) Equipamiento SQM en C/ Corona 27 del Anexo II de las NN.UU. y el Convenio urbanístico que regula las relaciones entre el ayuntamiento de Valencia y la propiedad, presentan diferencias en cuanto a su redacción. Por tanto, se considera que debe adaptarse la Ordenanza particularizada, en lo que respecta a los aspectos señalados por el alegante. El párrafo que se modifica queda redactado del siguiente modo:

*Potenciar la relación entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, permitiendo la circulación peatonal, sin configurar un pasaje, sino a través del interior del edificio dotacional (SQM). Este acceso se puede situar tanto en la planta baja del inmueble protegido (5232508) como en la edificación de nueva planta (5232507). El proyecto de intervención tendrá que distribuir y ordenar funcionalmente el interior del edificio dotacional para facilitar el paso entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, en horario diurno, favoreciendo con esta circulación peatonal, la revitalización de las dos calles.*

Además, puesto que la ficha de catálogo del edificio dotacional con código C3.0181, hacía referencia a estas condiciones, se modifica dicha ficha en el mismo sentido.



Nº 2.6	<b>SOLICITANTE: CARLES DOLÇ SORIANO ***1243**</b> <b>Músic Peydro nº 6 València</b> <b>Registro de Entrada: 00110 2019 021865 21/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>La presente alegación se realiza con la intención de evitar que la regulación de las Normas del PEP Ciutat Vella (concretamente en su “Art. 7.16.- Modificación Unidades de Uso”) impida la creación de nuevas unidades de uso en edificios por fragmentación por la condición determinada en el art 7.16 por la cual la superficie útil afectada por la fragmentación o división debe superar o ser igual a 180 m2 y que por debajo de dicha superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.</p> <p>En este sentido, la alegación justifica los siguientes aspectos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para recuperar muchos inmuebles se hace imprescindible reorganizar sus unidades habitacionales ya que la gran superficie no tiene mercado, ni de alquiler ni de venta, por ser las necesidades habitacionales actuales diferentes a las que en origen dieron respuesta las edificaciones, basadas en la demanda de familias numerosas y de cierta capacidad económica.</li> <li>2. Actualmente la demanda radica en familias con un número de miembros más reducido y de tipo más variado. Existe en cualquier caso una cierta preferencia por viviendas de superficie más moderada.</li> <li>3. La desocupación de inmuebles que no se adaptan a las nuevas demandas ha acelerado su degradación. Una de las razones es el desinterés de los usuarios por el tipo de vivienda grande que se ofertaba.</li> <li>4. La desocupación y/o insuficiencias en el mantenimiento de los edificios suele acabar en abandono y más adelante en degradación material.</li> <li>5. Con la posibilidad de generar nuevas unidades de vivienda más pequeñas, más adecuadas y más asequibles favorece la recuperación residencial de Ciutat Vella.</li> <li>6. Los valores históricos de los inmuebles por su interiorismo suponen casos excepcionales dentro de todo el conjunto. Para garantizar su conservación se deberá exigir material fotográfico en los proyectos.</li> <li>7. El mínimo de 180 m2 exigido para poder fragmentar una unidad existente se considera excesivo, por imposibilitar la fragmentación de unidades de entre 120 y 180 m2 que, según la experiencia del interesado, resultan poco operativas. En este sentido en la alegación se propone como límite más conveniente los 140 m2, que permitirá la fragmentación generando unidades que oscilaran entre 70-70 m2 y 10-30 m2, siempre satisfaciendo la normativa de habitabilidad.</li> </ol> <p>Además de lo expuesto en la alegación como justificación de la necesidad de regular una posible fragmentación de unidades funcionales menores, también se manifiesta que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Un excesivo fraccionamiento puede desconfigurar un inmueble, por lo que conviene poner límites. En este sentido el interesado considera importante la determinación del punto d) del art. 7.16 donde se limita la fragmentación sin que esta pueda suponer aumentar más del doble de las unidades existentes.</li> </ol> <p>En conclusión, la alegación propone que el punto e) del apartado 2.A del art.7.16 quede redactado de la siguiente manera: Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supere o sea igual a 140 m2 y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA LA ALEGACIÓN modificando el art.7.16 apartado 2.A punto e) de las Normas del PEP de acuerdo a las descripción del informe</b>	

## INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de la reducción de la unidad mínima objeto de fragmentación, se han recibido otras alegaciones relacionadas con el mismo objetivo que la presente alegación (alegaciones 2.4, 2.8, 2.24) pero que difieren de esta en la superficie mínima propuesta para permitir la fragmentación.

Tras el análisis de la alegación, se considera que la justificación expuesta acerca de la conveniencia de reducir la unidad mínima objeto de fragmentación de 180 m<sup>2</sup> a 140 m<sup>2</sup> se ajusta en mayor medida a la realidad del conjunto de edificaciones de Ciutat Vella así como a las necesidades de los usuarios, por resultar de esta manera unidades de vivienda que se ajustan mejor a la demanda de la sociedad y las familias actuales. Esto permitirá una mejor y más rápida recuperación de residentes y patrimonio edificado de Ciutat Vella. En este sentido se modifica el artículo 7.16 incorporando la siguiente redacción de su apartado 2.A punto e):

*e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 140 m<sup>2</sup> y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

Nº 2.7	<b>SOLICITANTE: ANGELES MORÁN TAMARIT ***6666**</b> <b>PP SERRANOS 23 EL REFUGIO SL AVDA. GIORGETA 24 ESC 1 PTA 11 46007 València</b> <b>Registro de Entrada: 00113 2019 007901 21/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: calle Serranos 23</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: En Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presentan las siguientes alegaciones: Alegaciones Nº 25, 26, 27,31</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>La alegante solicita que se puedan construir pequeños apartamentos vivienda de uso residencial que den a la vía pública, a un patio interior y a un patio trasero colindante con el solar de la calle de la Cruz núm. 2</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en lo que se refiere al aumento de la profundidad edificable, y se adapta el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO a la modificación de la alineación interior. Se desestima el resto de consideraciones realizadas.</b>	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Teniendo en cuenta que se han presentado las alegaciones 2.7, 2.58 y 2.64 que tienen por objeto el mismo edificio y se refieren al mismo tema, se contesta a las tres alegaciones en el presente informe.

Respecto de la posibilidad de construir pequeños apartamentos residenciales en el edificio sito en la calle Serranos 23, cabe señalar que el plan prevé la posibilidad de fragmentación de las unidades de uso existentes en el edificio protegido siempre que se cumplan las condiciones determinadas por el art.7.16 de las normas, sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas sectoriales.

Respecto de la discrepancia en cuanto a la denominación de nivel de protección del edificio planteada por la interesada, cabe señalar que la denominación "PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL" proviene de la aplicación de la Normativa urbanística vigente (LOTUP). No obstante señalar, que el término "general" no significa la protección "completa" del edificio, sino sólo de las partes protegidas, en este caso fachada y parcela, tal y como se establece en la ficha del catálogo de protecciones en la que también se contemplan las condiciones de reconstrucción del edificio.

En cuanto al aumento de la profundidad edificable, cuestionado igualmente por la alegante, se consideran justificadas las observaciones recogidas en la alegación y se considera desde el punto de vista urbanístico adaptar la alineación posterior de la parcela a la prevista por el anterior planeamiento, PEPRI del Carmen. Por todo ello se corrige la alineación y se modifica el Plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

En cuanto a la discrepancia planteada por la alegante respecto de la división entre propiedades catastrales, se ha consultado el catastro y se comprueba que delimitación de las parcelas representada en los Planos del PEP Ciutat Vella coinciden con la planimetría catastral aportada por el Ayuntamiento como base cartográfica del plan. Cualquier modificación catastral deberá ser presentada por la propiedad al organismo correspondiente por no considerar que forme parte de las competencias del propio Plan.

En cuanto a la petición de la alegante de que se considere la medianera con el refugio como fachada, aunque la ficha sí que establece como condición que *debe tratarse con acabado de fachada principal en cuanto a revestimiento, materiales, color y calidad*, no se permite la apertura de huecos en este paramento, por razones de conservación del entorno paisajístico y de las características tipológicas de la edificación. Por todo ello no se considera adecuado la apertura de huecos sobre este paramento. El edificio objeto de la alegación ha sido, desde su origen, un edificio entre medianeras, con su cuerpo principal recayente a la calle y un patio trasero. Estas características son definitorias del TIPO CASA VECINAL a la que pertenece el edificio en cuestión, y por tanto deberán mantenerse.



Nº 2.8	<b>SOLICITANTE: ARACELI TOMAS NISTAL Y MARÍA LUISA TOMAS NISTAL – DNI ***4199** y ***0953**</b> <b>C/ Moratín 3 piso 5 46002 València</b> <b>Registro de Entrada: 00103 2019 008018 22/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP CIUTAT VELLA</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Expone su discrepancia sobre las normas del PEP de Ciutat Vella que afectan a la segregación de viviendas catalogadas, justificando que la segregación contribuye a la mejor conservación de los edificios. Se incorpora a la alegación un análisis de las condiciones que plantea el planeamiento objeto de aprobación urbanística sobre la limitación de metros para permite la fragmentación desde un ámbito amplio de la legislación aplicable al BIC y BRL, Plan General de Ordenación Urbana, LOTUP, Ley del Suelo, Informe anual del 2015 del Defensor de Pueblo. Propone modificar el art. 7.16 del PEP con arreglo a las siguientes consideraciones: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer dos regímenes distintos distinguiendo los edificios protegidos con protección parcial solo fachada de los protegidos en su totalidad. En el primer caso, la solicitud de segregación en caso de no afectar en modo alguno al elemento protegido supondría una intervención injustificable por parte de la administración.</li> <li>- Ajustar a 150 m2 construidos el requisito mínimo para admitir la fragmentación.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando el artículo 7.16 apartado 2.A punto e) de las Normas del PEP de acuerdo a las descripción del informe. Se desestima el resto.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

En relación a la presente alegación, estudiado su contenido, el equipo redactor considera:

1. Que la justificación expuesta acerca de la conveniencia de reducir la unidad mínima objeto de fragmentación se ajusta en mayor medida a la realidad del conjunto de edificaciones de Ciutat Vella, así como a las necesidades de los usuarios, por resultar de esta manera unidades de vivienda que responderían mejor a la demanda de la sociedad y las familias actuales. Esto permitirá una mejor y más rápida recuperación de residentes y del patrimonio edificado de Ciutat Vella. Respecto de la reducción de la unidad mínima objeto de fragmentación, se han recibido otras alegaciones relacionadas con el mismo objetivo que la presente alegación (alegaciones 2.6, 2.8, 2.24) pero que difieren de esta en la superficie mínima propuesta para permitir la fragmentación.

2. Que respecto de establecer un régimen distinto para los edificios con protección parcial solo de fachada, se considera que la protección de los componentes de su envolvente requiere que la estructura arquitectónica interna del edificio, si bien puede no estar protegida, debe ser acorde y compatible con los componentes a conservar de la envolvente, de lo contrario no se garantiza la conservación de la tipología y se podría producir una desconfiguración del edificio. Es por ello que la regulación que versa sobre la fragmentación de unidades de uso debe ser igualmente aplicable a los edificios con protección parcial solo de fachada. Es necesario destacar que la regulación establecida por las normas del Plan Especial busca la conservación y mantenimiento de la estructura arquitectónica del conjunto, incentivando la rehabilitación urbana pero regulando a su vez actuaciones que sean congruentes con la tipomorfología propia de los edificios catalogados, incluso aquellos cuyo único componente protegido sea la fachada, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Teniendo en cuenta las consideraciones respecto de esta alegación y de las otras relacionadas en este informe, se ha considerado adecuado estimar parcialmente la alegación y en este sentido modificar el artículo 7.16 de las Normas del PEP incorporando la siguiente redacción en su apartado 2.A punto e):

*e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 140 m2 y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

Se desestima el resto de consideraciones.



Nº 2.9	<b>SOLICITANTE: OTEGUI Y TELLERIA SL CIF ***1528**, y otros</b> <b>Representante: JUAN AGUSTÍN DE OTEGUI TELLERIA -DNI ***0106**</b> <b>DOCTOR MANUEL CANDELA, 10, 1, 2, 46021</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0017586 22/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Unidades de Ejecución nº 11, 12 y 13 del PEPRI del “Mercat”</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Los comparecientes son adjudicatarios del Proyecto de Reparcelación del Programa de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución citadas, el Agente Urbanizador de dicho Programa y el promotor de edificaciones construidas en las parcelas II y IV.2 y propietarios de determinadas fincas en división horizontal resultantes de la misma.</b> <b>En la primera fase de información pública formularon alegaciones que fueron referidas en el Informe del Equipo Redactor como Alegación nº 70.</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Consideran los alegantes que la modificación que opera el PEP sobre los usos admitidos con anterioridad en su caso concreto resulta particularmente gravosa puesto que la finalización de las obras de urbanización que tuvieron que sufragar los propietarios de este ámbito se produjo en 2014 y la suspensión del otorgamiento de licencias derivada de la exposición pública del PEP se produjo en julio de 2018, con lo que no habrían transcurrido el plazo de 6 años establecido en el art. 179 LOTUP para la edificación de los solares resultantes de la actuación urbanística, pudiendo dar lugar esa circunstancia a reclamaciones de responsabilidad patrimonial. En tal sentido proponen un régimen transitorio de diez años a contar desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento para que los propietarios de las parcelas resultantes puedan ejercer su derecho a edificarlas manteniendo los usos anteriores previstos en el planeamiento. En cuanto a la propuesta que se realizaba en su primera alegación de que las UE 11, 12 y 13 se calificaran como suelo de Reforma Urbana y no Trama Histórica (Subámbito de predominancia de Comercio Tradicional) consideran que la respuesta recibida no ha sido adecuadamente motivada; que en este ámbito no ha existido comercio tradicional en los últimos 30 ó 35 años. Se señala que la calificación de comercio tradicional no atiende a la presencia de locales tradicionales protegidos, lo que para los alegantes debería ser el criterio preferente que, en este caso, determinaría que no existe motivo para mantener la delimitación en el ámbito de las UE nº 11, 12 y 13 puesto que todavía no existe comercio, no puede existir comercio protegido. Se formulan una serie de consideraciones hipotéticas sobre las motivaciones de la calificación dada por la propuesta de PEP y se propone que la calificación del Subámbito de predominancia de comercio tradicional se realice en base a criterios objetivos: a) la presencia de establecimientos catalogados como emblemáticos en la totalidad del distrito; b) ligada a ejes de circulación histórica y por tanto de concentración comercial, sin agravios en la totalidad del distrito; c) prescindiendo de entornos deteriorados por la persistencia de prostitución callejera o el tráfico de drogas.</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.</b>	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El Equipo redactor entiende que carece de todo fundamento sostener el carácter gravoso que se alega derivado de la falta de tiempo para ejercer el derecho a edificar por parte de los propietarios de las Unidades de Ejecución 11, 12 y 13. Cabe señalar en este sentido que el Programa de Actuación Integrada para el desarrollo de las Unidades de Ejecución citadas se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de julio de 2004, es decir, bajo la vigencia de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre, reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) por lo que los derechos y obligaciones de sus propietarios se rigen por lo dispuesto en esta norma y no en la LOTUP se se alega de contrario.

Expuesto lo anterior convendrá recordar que el art. 85 LRAU señalaba que el “... deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar la licencia”.

Resultando que la urbanización fue recibida por el Ayuntamiento en 2014 la alegación formulada no hace sino poner de relieve un incumplimiento de los propietarios respecto del ejercicio del deber de edificar que elimina por completo cualquier virtualidad a una hipotética limitación que genere una situación lesiva para los alegantes.

En este orden de consideraciones no puede aceptarse la propuesta de un régimen transitorio para el ejercicio del deber de edificar por parte de los propietarios que sería además de contrario al tenor literal

de la Ley que resulta de aplicación (en este caso y por lo que respecta al PEP la LOTUP) rompería las más elementales reglas del Urbanismo en el que el deber de edificar se considera expresamente como una obligación del propietario y no como un derecho que pueda ejercer libremente y a su antojo, precisamente para evitar posiciones especulativas contrarias por definición a los postulados del interés general.

Al margen de dichas consideraciones generales y por lo que respecta a contenidos estrictamente patrimoniales de la propuesta de la calificación del Subámbito de predominancia comercio tradicional, señalaremos que:

a) En modo alguno la propuesta del equipo redactor se puede considerar discrecional o caprichosa. Desde el punto de vista morfológico las Unidades de Ejecución 11, 12 y 13 no han sufrido alteraciones o transformaciones esenciales y por lo tanto mantienen la geometría de las manzanas históricas. Desde este punto de vista resultan adecuadas para la recuperación de usos que históricamente han venido desarrollándose en estos ámbitos, aunque coyunturalmente en un breve espacio de tiempo reciente hayan decaído en su intensidad.

Es importante poner de relieve que nos encontramos precisamente en un espacio cualificado singularmente por su aptitud comercial tradicional (Plaza de la Merced, Plaza de la Linterna, entorno del Mercado Central) sin que a ello pueda oponerse que en el lapso temporal de los últimos 30 años haya descendido el número de comercios en la zona. Precisamente a eso es a lo que se aludía en el anterior informe sobre esta Alegación puesto que una de las finalidades principales del PEP es la recuperación de los usos tradicionales en la medida en que se considere que resultan hoy día adecuados.

E igualmente es importante poner de relieve que el Programa presentado por los alegantes se formula sobre un área de calificación del PEPRI del MERCAT, en concreto la CHP-151, que era la de Barri Històric del Mercat, un área de calificación que llevaba incorporada como uso dominante el residencial plurifamiliar.

b) Además de lo anterior, la propuesta de calificación que se plantea está basada en la configuración histórica del ámbito. Valga señalar en este sentido que los ejes de la subzona de comercio tradicional y comercios emblemáticos coincide con la calle Caballeros (eje histórico configurador de la ciudad romana), Calle Serranos (eje de penetración desde los poblados del norte a la ciudad de Valencia) el eje de la Calle de la Paz (eje significativo desde su creación en el s.XIX por su actividad comercial) y todo el ámbito que rodea al Mercado Central y la Lonja de Valencia, puntos esenciales del comercio en la ciudad de Valencia durante siglos.

La alegación, por tanto, en la medida en que plantea la revisión de los criterios que se han seguido para la definición del subámbito de predominancia de comercio tradicional debe ser, a nuestro juicio, rechazada.

A mayor abundamiento cabe indicar que es claro que la alegación está inspirada en la defensa del uso hotelero para esta zona, uso que en ningún momento fue uso predominante en ella como se ha señalado (área de calificación CHP-151). Ciertamente el planeamiento anterior al PEP estableció unas reglas de tolerancia, a nuestro juicio, excesivamente amplias, lo que está entre las causas de la proliferación de usos que no son proscritos (como de contrario se señala) sino que han proliferado sin orden ni criterio, precisamente porque se autorizaban en base a esa compatibilidad que, lógicamente los contemplaba como extraordinarios y no como usos dominantes. Y evidentemente una de las funciones del PEP que nos ocupa es poner orden en este contexto que acabamos de describir para impedir que usos "compatibles" se conviertan por la puerta de atrás en usos dominantes, con lo que ello afecta al entorno protegido, a los usos dominantes, a las dotaciones públicas, etc...

No es, pues, una cuestión de modas o coyunturales, sino una suerte de resquicio en la ordenación urbanística anterior al PEP que ha dado un resultado desequilibrado.

El art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es claro cuando señala que la función primordial de un Plan Especial es la regulación con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación

y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. Y en este sentido es en el que se plantea la regulación de la intensidad de usos no dominantes sino meramente compatibles desde la perspectiva de la protección de todo el ámbito. El art. 39.2 e) de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano incide en esta idea al señalar que el Plan Especial "... incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto"

Y desde luego el concepto "actividades económicas tradicionales" no puede interpretarse en términos temporales como hace la alegación (los últimos 30 ó 35 años) sino con una perspectiva histórica muchísimo mayor.

Con estas consideraciones creemos quedan adecuada y suficientemente motivadas las cuestiones que se plantean en la alegación.



Nº 2.10	SOLICITANTE: JESÚS MARCH RAMOS– DNI ***5192** C/ Concordia 2-3ª 46003 València Registro de Entrada: 00101 2019 001055 22/03/2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP CIUTAT VELLA	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 114, a fecha 26/09/2018.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:  El alegante expone que los apartamentos turísticos ubicados en fincas residenciales es un fenómeno que representa una de las mayores amenazas a la convivencia de las últimas décadas y que representa la despoblación del centro histórico y el encarecimiento de los alquileres, la expulsión de los vecinos y vecinas y todo tipo de molestias. Por eso considera el alegante que en los consensos habría que priorizar los intereses de los residentes y existen pronunciamientos más que suficientes por parte de asociaciones y colectivos de vecinos que critican la permisibilidad que se deduce del documento provisional del PEP.  Propone LO SIGUIENTE:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecer un máximo de una décima parte de apartamentos turísticos (1/10) en relación con las viviendas de los respectivos edificios excluidos los bajos comerciales.</li> <li>- Establecer impuestos a los propietarios de estos apartamentos turísticos para costear los gastos que implican las inspecciones municipales tanto de personal como de administración para controlar y hacer efectiva la normativa expuesta en el PEP.</li> <li>- Establecer incompatibilidades de generar beneficios económicos en el alquiler de viviendas de protección oficial y que se destinen para usos turísticos o que hayan recibido ayudas a la rehabilitación enfocadas estas ayudas a la vivienda propia en exclusividad.</li> <li>- Establecer un registro de visitantes turistas, que habrá de cumplimentar el propietario y presentar al ayuntamiento previamente a los días de estancia con detalles personales y días de estancia como medida para el control del límite de días y por cuestiones de seguridad ciudadana.</li> <li>- Respecto de oficinas en fincas residenciales, para instalar una oficina se necesita el acuerdo de los vecinos a decidir en una junta y se deberá aprobar por unanimidad.</li> </ul>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor quiere manifestar que el proceso de participación pública del PEP ha puesto de manifiesto la demanda y necesidad de establecer parámetros, requisitos y condiciones más estrictos respecto de la implantación del uso de vivienda turística. La regulación propuesta pretende establecer un consenso entre todos los interesados.

El PEP, en su artículo 6.4 apartado 3 punto c) establece la condiciones de implantación del uso terciario vivienda turística de acuerdo con las siguientes modalidades:

**V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1).** Para solicitar la compatibilidad urbanística de este uso la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de estas cuatro condiciones siguientes:

1. Que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física para la que dicha vivienda constituye su domicilio habitual por lo que deberá estar empadronado en ella.

2. Que el o los periodos temporales comercializados con finalidad turística no superan cualquiera que sea el número de veces que se cede los 60 días en un año natural.

3. Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.

4. Que dicho uso no se encuentre expresamente limitado o condicionado más allá de lo previsto en éste apartado por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplaza la vivienda. Estas limitaciones y condiciones que pudieran imponer los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si son más restrictivas **prevalecerán sobre lo dispuesto en este apartado.**

**V2.- Vivienda Turística (Tvt-v2) en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas". En este caso deberán cumplir íntegramente lo previsto en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell o en el que en un futuro lo sustituya.**

Estas condiciones se consideran suficientes para que sea compatible el uso residencial con la implantación de estos usos, destacando de manera significativa la competencia que se otorga desde el art. 6.4 de las normas a los estatutos de la comunidad de propietarios del edificio en las condiciones de implantación de este uso, y el Régimen Transitorio establecido (art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP) como medida de control de la implantación de este uso, en virtud de la cual la compatibilidad del uso Tvt-V1 entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la correspondiente ordenanza municipal específica que establezca los mecanismos de implantación y control del uso Tvt-V1.

Respecto de la compatibilidad del uso de la vivienda turística Tvt-V2, de acuerdo con el artículo 6.8 de las normas, se trata de un uso prohibido en el subámbito de Predominancia Residencial, y su compatibilidad en el ámbito de predominancia terciaria, la regula el art. 6.9, el cual determina que se admite solo en edificio de uso exclusivo y que para admitir las nuevas implantaciones de este uso a la entrada en vigor de este Plan Especial se aplicará una distancia entre ellas que no será inferior a un radio de 150 metros.

Como conclusión se considera que la regulación de uso Vivienda Turística establecida en el Plan Especial cuenta con una regulación adecuada y ponderada en relación a la afección que dicho uso viene provocando sobre el uso residencial, cuyo fomento en un Conjunto Histórico viene además determinado por el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Respecto de la compatibilidad de oficinas en edificios de uso residencial, el alegante señala cierta disconformidad. Cabe señalar que respecto a la regulación de este uso en edificios residenciales, el art.6.8 apartado 6 de las normas determina que en todo el subámbito de predominancia residencial la implantación de los usos no residenciales en un edificio de uso mixto cumplirá la condición de que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento, de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente. De la misma manera, el art.6.9 establece las mismas restricciones para el subámbito de predominancia terciaria.

Por lo tanto, las determinaciones expuestas en el anterior párrafo limitan la implantación de oficinas en un edificio de uso mixto garantizando el uso residencial del mismo.

Nº 2.11	<b>SOLICITANTE:</b> <b>ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO-***6096**</b> <b>Carrer de Dalt 51, 46003 València Registro de Entrada: I 00118 2019 0017994</b>
<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
<p>Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents alegacions per aquesta Associació de veïns:</p>	
<p>Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent alegació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania.</p>	
<p>Atès que en l'article 39.2 de la Llei 4/1998 de Patrimoni Cultural Valencià, es determina que "els plans especials de protecció dels conjunts històrics i les seues modificacions tindran en compte els criteris següents: a) Es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt, i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. No es permetran modificacions d'alineacions, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions d'immobles".</p>	
<p>Atès que en l'article 7.22 de les Normes Urbanístiques del Pla Especial de Protecció Ciutat Vella es determina que "la conservació del Conjunt Urbà protegit, implica conservar la seua estructura urbana, les parts i els components de la qual estan integrats pels elements següents: [...] b) Caracterització del teixit urbà, composició i jerarquització del viari, caracterització de les seues seccions. Disposició, entramat i vinculació dels espais lliures".</p>	
<p>Atès que els atzucacs són una tipologia viària característica de la trama històrica herència del traçat urbà medieval, i a València són un component formal del paisatge protegit de Ciutat Vella.</p>	
<p>Atès que hi ha diverses zones amb un planejament en tràmit i no aprovat definitivament en les quals està prevista la desconfiguració de la estructura urbana en quant a la composició viària i la disposició de la trama històrica existent en l'actualitat en la Zona del Conjunt Històric Protegit del PEP Ciutat Vella.</p>	
<b>SOL·LICITA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que es revise la UE10 de Velluters d'acord amb allò que estipula la Llei 4/1998 de Patrimoni Cultural Valencià sobre el manteniment de la trama històrica dels Conjunts Històrics Protegits.</li> <li>- Que es mantinga la trama històrica en la configuració que actualment es troba, sense destruir ni modificar l'estructura urbana tradicional del barri de Velluters en aquells punts en què encara es conserva.</li> </ul>	
<p>Atès que seria condemnar a la prohibició del gaudi dels jardins que han sigut part de la xarxa dotacional de la Ciutat de València i, per tant d'ús públic, ja que minva el dret al seu accés a la ciutadania valenciana. Atès que el PEP estipula que només de forma excepcional en l'àrea de qualificació d'ús residencial, en els edificis protegits amb dificultat d'implantació de l'ús residencial i pertanyents a tipologies com la casa senyorial o palau, arquitectura religiosa, edificació singular, llevat els qualificats com a dotacional privat, [...] es podrà autoritzar la implantació del règim d'usos prevists per al subàmbit Terciari singular (Ts) de l'àrea de qualificació d'ús Terciari Exclusiu.</p>	
<p>Atès que en el Plànol d'Ordenació del PEP O-10.- USOS versió de juny de 2018, la parcel·la estava qualificada de SQM*, aquesta no compleix les condicions que proposa el mateix PEP per a autoritzar la implantació del canvi del règim d'usos.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentació aportada no se estima la alegación por las siguientes razones:

Uno de los objetivos del PEP Ciutat Vella, en cumplimiento de la normativa patrimonial, ha sido el mantenimiento o en su caso la recuperación de la estructura urbana histórica del ámbito. En algunas zonas, esta estructura urbana histórica se encontraba modificada por planeamientos urbanísticos anteriores, como es el caso de la UE 10, objeto de esta alegación. En este caso el planeamiento anterior al PEP Ciutat Vella era una Modificación del PEPR de Velluters B.O.P. 24.09.04., la cual, mediante una

Unidad de ejecución, reordenaba esta zona y creaba una plaza en la esquina de las calles Vinatea/ Beata. El "atzucac" existente de la C/ San Antonio se desconfiguraba por completo con la creación de esta plaza.

El Plan Especial Ciutat Vella, redefine las alineaciones de esta zona recuperando la estructura urbana histórica mediante el mantenimiento de las alineaciones históricas, lo que conlleva la eliminación de la plaza y la reconfiguración de la antigua manzana. Ahora bien, manteniendo la traza del antiguo "atzucac", se considera más adecuada su prolongación y la conexión con la calle Vinatea atendiendo a razones de seguridad del espacio público y razones de género, y en coordinación con las asociaciones vecinales del barrio de Velluters, que nos han trasladado los problemas de degradación e inseguridad en la que se encuentra esta zona.

Como conclusión señalar que la ordenación propuesta en el PEP no modifica la estructura urbana histórica de esta zona y sí que consigue reducir los problemas de inseguridad que pudieran derivarse del mantenimiento del trazado completo del atzucac. Además, la nueva ordenación sustituye la ubicación de una zona verde por un equipamiento público de uso múltiple, cuyo uso vendrá dado por las necesidades de los vecinos y vecinas del barrio, que favorecerá la revitalización de la zona y permitirá la recuperación volumétrica de la antigua manzana.

Nº 2.12	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> <b>Carrer de Dalt 51, 46003 València</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0017999</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Àmbito del PEP</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <p>Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents alegacions per aquesta Associació de veïns:</p> <p>Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent alegació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania.</p> <p>Atès que els bens històrics i naturals, independentment de la seua titularitat pública o privada, en el moment en què es consideren patrimoni cultural tenen la funció de servir a tota la ciutadania.</p> <p>Atès que el que fou convent de sant Josep i de santa Teresa al barri del Carme de Ciutat Vella està en catalogat com a BRL en la totalitat de la seua parcel·la.</p> <p>Atès que seria condemnar a la prohibició del gaudi dels jardins que han sigut part de la xarxa dotacional de la Ciutat de València i, per tant d'ús públic, ja que minva el dret al seu accés a la ciutadania valenciana.</p> <p>Atès que el PEP estipula que només de forma excepcional en l'àrea de qualificació d'ús residencial, en els edificis protegits amb dificultat d'implantació de l'ús residencial i pertanyents a tipologies com la casa senyorial o palau, arquitectura religiosa, edificació singular, llevat els qualificats com a dotacional privat, [...] es podrà autoritzar la implantació del règim d'usos prevists per al subàmbit Terciari singular (Ts) de l'àrea de qualificació d'ús Terciari Exclusiu.</p> <p>Atès que en el Plànol d'Ordenació del PEP O-10.- USOS versió de juny de 2018, la parcel·la estava qualificada de SQM*, aquesta no compleix les condicions que proposa el mateix PEP per a autoritzar la implantació del canvi del règim d'usos.</p> <p><b>SOL·LICITA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reversió de la qualificació de Terciari Singular la parcel·la 55359-01, convent de sant Josep i santa Teresa en Dotacional Privat (SQM*) com estava en la versió inicial del PEP.</li> <li>- Que en cap cas es menyscabe del gaudi i de l'ús públic de la zona ajardinada integrada en la parcel·la de l'antic convent.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada, no se comparten las opiniones expresadas por el alegante atendiendo a las razones descritas en los apartados siguientes:

- El Convento de San José y Santa Teresa y su jardín no han formado parte de la red dotacional de Valencia de uso público ya que tanto en el anterior planeamiento (PEPRI del Carmen), como en el PEP-EBIC 08, como en el PEP Ciutat Vella estaba calificado como dotacional privado con un jardín protegido también de propiedad privada.
- Las NN.UU. del PEP estipulan en su Art. 6.7 que sólo de forma excepcional en el área de calificación de uso residencial, en los edificios protegidos con dificultad de implantación del uso residencial y pertenecientes a tipologías como la casa señorial o palacio, arquitectura religiosa, edificación singular, se podrá autorizar la implantación del régimen de usos previstos para el sub-ámbito Terciario singular (Ts) del área de calificación de uso Terciario Exclusivo. En el Convento de San José y Santa Teresa al ser SQM\* se puede por tanto, autorizar este cambio de uso.
- En aplicación del Art. Artículo 37. *Suelo dotacional privado* de la LOTUP Ley 5/2014, se permite el cambio de uso de los dotacionales privados con las condiciones establecidas en el citado artículo. En el anterior periodo de participación pública, la propiedad del inmueble solicitó, de acuerdo con la LOTUP, el cambio de uso. El plan autoriza dicho cambio de uso de las edificaciones que corresponden al convento (edificaciones del siglo XX), dejando la iglesia como Dotacional

privado cultural, condicionándolo a que la solicitud de licencia deba ir acompañada de las correspondientes cesiones por incremento de aprovechamiento.

- No obstante, la nueva Ley urbanística de 1/2019, modifica el Art. 37 que queda redactado como sigue:

*Artículo 37. Usos terciarios especiales*

*1. Los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso terciario.*

- Por tanto, tras adaptar el Plan a la nueva Ley, la Iglesia se califica como uso Terciario Especial (Cultural) y en el resto del Convento se aplica el cambio de uso solicitado por la propiedad, entendiéndolo como una actuación de dotación.

Informar al alegante de que en este segundo periodo de exposición pública, y a tenor de la relación con lo solicitado en esta alegación, se ha realizado otra alegación sobre el Convento de San José y Santa Teresa (alegación 2.28) que se puede consultar para conocer como afectan los cambios de la LOTUP a este caso concreto.

Nº 2.13	SOLICITANTE: PASCUAL BALAGUER ARRUFAT DNI ***4369** C/ CIRILO AMOROS 41, 2 46004 València Registro de Entrada: I 00118 2019 001803825/03/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ PALOMAR Nº 6.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación nº 77 a la versión preliminar del Plan Especial, primera exposición al público.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El alegante solicita que: 1. Se rectifique el Plano de Ordenación "O-08 Régimen Urbanístico", dejando la profundidad edificable y la ocupación de la parcela conforme aparece en el Plano de Ordenación "O-08 Régimen Urbanístico JUNIO 2018". 2. Se aclaren en la ficha individualizada (C3.0298) las condiciones del régimen de edificación aplicables, manteniendo la profundidad edificable en las condiciones de la edificación preexistente. Por todo lo expuesto, se solicita que se tenga por presentado este escrito y por efectuadas las anteriores alegaciones, y con estimación de las mismas, se acuerde rectificar el Plano de Ordenación "O-08 Régimen Urbanístico", dejando la profundidad edificable y la ocupación de la parcela conforme aparece en el Plano de Ordenación "O-08 Régimen Urbanístico JUNIO 2018 "; y se aclaren en la ficha individualizada (C3.0298) las condiciones del régimen de edificación aplicables, manteniendo la profundidad edificable en las condiciones de la edificación preexistente.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada, se considera que las condiciones de reconstrucción del edificio no recogen en la ficha de catálogo el criterio que se ha tenido en cuenta, de manera general en los edificios en aquellos casos en los que el único componente a conservar es la fachada. Este criterio consiste en la recuperación del volumen original del edificio. Por tanto, se adapta la Ficha del catálogo C3.0298 incorporando en el Apartado 8 CONDICIONES PARTICULARES con las condiciones expresadas a continuación y se modifica el plano de Ordenación O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO modificando la profundidad edificable y la ocupación de la parcela actual del edificio, que se manetdrá conforme a lo representado en la versión expuesta en Junio 2018:

Las condiciones particulares de la ficha C3.0298 se modifican adoptando las siguientes:

*El componente o parte a conservar es la fachada del edificio existente con carácter material. El resto de la edificación se considera irrelevante. La fachada trasera recayente al espacio interior de manzana pasará a ser una fachada principal recayente a espacio libre público, tal y como se refleja en los planos de ordenación del Plan.*

*Se debe conservar la placa conmemorativa en memoria de Don Francisco Pérez Bayer situada en la fachada principal recayente a la calle Palomar.*

*El componente "PARCELA" de la Tabla del apartado 7 de la presente ficha, se refiere a la parcela afectada por las alineaciones y condiciones de ordenación representadas en el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO.*

*El resto del edificio se reconstruirá de acuerdo con las siguientes condiciones:*

- *Las actuaciones de reconstrucción serán congruentes con su tipo-morfología, manteniendo el volumen y la edificabilidad existente (salvo la correspondiente a los elementos impropios). Se mantendrá, la cota de los forjados y de la cubierta existente.*
- *El volumen a recuperar deberá adaptarse a las condiciones reflejadas en el Plano de ordenación Régimen urbanístico.*
- *La reconstrucción deberá realizarse de forma que la nueva edificación conserve los siguientes elementos definitorios y representativos del edificio:*

*- Ocupación de la parcela: la que presenta el edificio existente.*

- Fachada trasera: esta fachada recae a un jardín protegido que forma parte del espacio libre público que se crea en el centro de la manzana. Su diseño será acorde con el resto de fachadas de los edificios protegidos que vuelcan a este espacio libre central.

- Cubierta: se reproducirá la tipología, volumen, pendiente y forma de las cubiertas existentes.

- La altura de los forjados de planta viene determinada por la altura de los balcones de la fachada principal que se conserva.

- Se procurará la reutilización de los materiales que se encuentran en el edificio existente, tales como tejas, pavimentos, rejas, barandillas, carpinterías...

Nº 2.14	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> Carrer de Dalt 51, 46003 València Registro de Entrada: I 00118 2019 0017999
<b>EMPLAZAMIENTO: Àmbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegaciones 45 y 46 de la primera exposición al público.</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents alegacions per aquesta Associació de veïns: Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent alegació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania. Atès que l'habitatge és un dret reconegut en l'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans de l'ONU des de 1948. Atès que el Pla Especial de Protecció Ciutat Vella (PEP) exposa com a un dels principals objectius el manteniment de l'ÚS GLOBAL RESIDENCIAL. Atès que l'Ajuntament de València va aprovar el 28 de juny de 2018 el Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana (PED). Atès que solament en l'article 2.6 de les Normes Urbanístiques del PEP es fa una referència tangencial al PED en quant a l'edificabilitat mitjana de cadascuna de les subàrees en què es divideix Ciutat Vella. Atès que en la part normativa de l'Àrea Funcional 1 (AF1) del PED, on està insert l'àmbit del PEP, pàgina 237, indica: "En el AF01 se constata la excepcional circunstancia dentro de toda la ciudad de presentar un exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional". Atès que en la mateixa part normativa de l'AF1 del PED s'indica que cal millorar l'oferta d'habitatge amb el foment de la rehabilitació d'edificis residencials i de la construcció en solars. Atès que en el PEP-Ciutat Vella es qualifica d'excepcional i única la mesura que permet l'ús terciari en l'àmbit residencial amb la finalitat de possibilitar la rehabilitació i posada en valor dels edificis singulars. Tot i que, de forma efectiva, és una mesura general per a tots els edificis catalogats com a Atès que dita "mesura excepcional" afecta en general tots els edificis catalogats amb tres tipologies arquitectòniques diferents, de manera que queda invalidada dita "excepcionalitat". Atès que el PEP-Ciutat Vella no inclou la necessitat de cap estudi de viabilitat respecte de cada cas excepcional. Atès que és només una suposició, sense estudis particularitzats, que la tipologia d'edificis amb un ús residencial col·lectiu (cas de les zones habitacionals d'antics convents) tinguen dificultat per implantar l'ús residencial general, com pretén l'equip redactor. Atès que el PEP-Ciutat Vella no demana cap estudi de viabilitat al respecte que els edificis catalogats amb tipologia TIPUS 4 CASA SENYORIAL I PALAU presenten cap dificultat d'adaptació per a ús residencial, sent que aquest és l'ús que han tingut des que van construirse, i sent que les necessitats de distribució i compartimentació interna és molt similar al de l'ús terciari Tho.1 que es permet en tots els casos <b>SOL·LICITA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que s'elimine la compatibilitat general d'ús terciari Tho.1 en edificis singulars, ja que el mateix equip redactor la qualifica de "mesura excepcional" per coherència amb el propòsit del PEP-Ciutat Vella.</li> <li>- Que per no haver un estudi particularitzat de cada edifici catalogat com a TIPUS 4 CASA SENYORIAL O PALAU; TIPUS 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA i TIPUS 10 EDIFICACIÓN SINGULAR, no es permeta l'annexió funcional d'edificis residencials als edificis amb ús terciari compatible amb l'ús residencial, per ser una pèrdua quantitativa de la capacitat residencial de Ciutat Vella i una minva nociva al manteniment de l'ús residencial global de l'àmbit del PEP.</li> <li>- Que no s'admeta la implantació de cap activitat hotelera ni d'apartaments turístics en l'àmbit de Ciutat Vella, basat en la part normativa del PED-Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana en la qual determina que hi ha un EXCÉS D'USOS TERCIARIS en l'Àrea Funcional 01 corresponent a Ciutat Vella.</li> </ul>	

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.**

**INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Señala el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que ya han sido planteadas en las alegaciones presentadas en la versión preliminar del Plan Especial de julio de 2018 y fueron debidamente contestadas por el equipo redactor.

En particular, en lo concerniente a los usos admitidos en la tipología Edificación Singular y Casa Señorial o Palacio y a la posible anexión funcional de edificios residenciales contiguos a los edificios en los que resulta compatible el uso terciario, cabe aludir al criterio expresado de favorecimiento de su recuperación arquitectónica y puesta en valor con su utilización, con las cautelas que suponen el que la implantación del uso y la agregación deban de ser compatibles con los valores protegidos del edificio y cuenten con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

Por otro lado, cabe señalar que como conoce la Asociación han sido diversas las medidas adoptadas en este segundo documento expuesto al público en orden a limitar la actividad terciaria en la zona, favoreciendo el uso residencial como predominante. En particular podemos citar a modo de ejemplo: (i) el incremento del subambito de predominancia residencial y el correspondiente al subámbito de predominancia comercio tradicional; (ii) la limitación de la implantación de restaurantes en los ámbitos de entorno de protección y comercio tradicional; ò (iii) la limitación de la ocupación de los espacios libres por terrazas vinculadas a locales de restauración; etc... aumentando de esta forma las medidas que establece el planeamiento como restricción del uso terciario de la zona.

Tal y como consta en el documento, expuesto al público se realiza un trabajo de analisis previo a la elaboración de propuestas que refleja una problemática clara sobre el desequilibrio de usos y fundamentalmente de la primacía del uso terciario respecto del uso residencial. En base al análisis se realiza un cambio profundo sobre la normativa de usos.

El diagnostico realizado en el PEP es previo a la aprobación del Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana (PED) en vigencia, aprobado el 28 junio de 2018, pero como es lógico coincide en el diagnóstico de éste último y en la propuesta de revisión normativa que plantea para fomentar la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional". Por lo tanto, se estiman adecuadas las medidas establecidas por el PEP ya que además son totalmente acordes con las definidas en el PED.

Nº 2.15	<b>SOLICITANTE: DANIEL CASTERÁ BRUGADA DNI ***6233**</b> <b>BILBAO, 23,2, II 46009, (VALÈNCA)</b> <b>Registro de Entrada: 00113 2019 008204 25.03.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/Cerrajeros 9</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Durante la primera exposición al público de la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 185 y Nº 186, mediante escritos 00113 2019 001263 y 00113 2019 001264 formuló alegaciones al PEP Ciutat Vella y por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se le recomendó acompañarlas de documentación técnica, informe que ha sido redactado por el arquitecto colegiado nº 10.617 del C.O.A.C.V acerca de la edificación sita en la C/ Cerrajeros 9 de Valencia, el cual se adjunta a la presente. Como antecedentes relevantes a esta alegación se relacionan a continuación documentos facilitados por el Ayuntamiento de Valencia en relación al edificio situado en la C/ Cerrajeros 9: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe del <b>SERVICI D'INSPECCIÓ MUNICIPAL</b> de visita al inmueble el día 14 de marzo de 2017, en la que se constata que se están realizando obras en el inmueble, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada principal ha sido rehabilitada</li> <li>- En la zona posterior del mismo a nivel de la planta primera, han sido cegadas exteriormente dos ventanas con fábrica de ladrillo.</li> <li>- En la parte posterior del inmueble han sido ejecutadas obras que suponen un aumento de volumen en todas las plantas del edificio (...)</li> </ul> </li> <li>• Resolución SM-2568 de data 26/06/2017, en la que, tras visita al inmueble, se exponen los siguientes hechos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Por escrito de fecha 20/02/2017, presentado por D<sup>a</sup>. María Sanz Jordan, denuncia la realización de obras, presuntamente sin licencia, en C/Cerrajeros nº 9.</li> <li>- En fecha 14/03/2017, se emite informe técnico por el Servicio de Inspección Municipal, en el que se hace constar lo siguiente: "Vista la solicitud de informe de fecha 28 de febrero de 2017 y practicada visita de inspección el día 14 de marzo de 2017, se informa: que se están realizando unas obras en el inmuebles y que no se ha solicitado, ni concedido licencia de obras, en la C/ Cerrajeros nº 9.</li> <li>- Resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> <li>○ Requerir el aporte la documentación necesaria y solicite la oportuna legalización de las obras ejecutadas sin licencia o autorización urbanística, en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Informe del servicio de licencias urbanísticas con fecha 04/07/2017. Obras de edificación, en el que se resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9, que deberá mantenerse en tanto el interesado no esté en posesión de la reglamentaria licencia o autorización a que se halla sujeta la obra pretendida (...)</li> <li>- Advertir al interesado que, en caso de incumplimiento por parte del mismo de la orden de restauración de la legalidad urbanística, podrán imponérsele medidas coercitivas (...)</li> </ul> </li> </ul>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: solicitan contestación a la alegación:</b>	
<b><u>1 -USOS ACTUALES Y PASADOS. FICHA</u></b> "El uso original del inmueble era residencial unifamiliar con el taller o comercio en planta baja y vivienda en plantas altas." <b>NO ES EL CASO, ORIGINALMENTE ERA CERRAJERÍA/ adjuntamos licencia de 1933 del propio ayuntamiento renovada en 1.978 hasta la actualidad. Anexo 1</b> "Posteriormente con el proceso de industrialización de los siglos XVIII-XIX se trasforman en la Mayoría de los casos, en edificios plurifamiliares." <b>NO ES EL CASO ES UN ÚNICO INMUEBLE SIENDO CERRAJERÍA</b> "Actualmente se destina a residencial en planta piso y usos terciarios con el residencial en planta baja." <b>NO ES EL CASO, ES PENSIÓN. Adjuntamos certificado del secretario de ayuntamiento con la inscripción de la Pensión Anexo 2</b>  <b><u>2.-TIPO ARQUITECTÓNICO. FICHA</u></b> <b>1A Casa Obrador.</b> <b>Cambio a: 10. Edificación singular</b>	

Remarcamos que no solicitamos la exclusión del edificio, solicitamos que se encuadre en la tipología 10 edificación singular, dentro del subámbito de predominancia residencial.

De esta manera no sería una excepción que rompería los criterios y reglas de ordenación establecidos en el Plan Especial ni resultaría jurídicamente imposible dado que precisamente es una edificación singular y diferente en toda la calle respecto a sus colindantes por el uso demostrado desde la construcción destinado íntegramente a uso terciario (adjuntamos documentación que lo demuestra) por la vigas existentes en su interior que son de diámetros y proporciones muy superiores a los de una casa obrador convencional y a las obrantes en el resto de edificaciones de la zona, además las mismas se disponen en forma perpendicular a la fachada y no paralela a la misma como es común en las casas obradores y que es errónea en la ficha, todo ello sin menospreciar la forma de la parcela geométricamente muy irregular y con una fallada exterior muy estrecha en relación a la parcela interior.

No obstante existen al respecto alegaciones que así lo avalan y procedemos a detallar: nº 160, 141, 159, 182.

Aporta la siguiente documentación mucha de la cual está en poder del propio ayuntamiento de Valencia.

1.- Adjuntamos informe del ayuntamiento en el que en este emplazamiento nunca ha conestado ninguna persona empadronada y por tanto habitando la casa como residencial

**NO HA SIDO NUNCA RESIDENCIAL** (La fuente de la información es el propio ayuntamiento de Valencia)  
Anexo 3

2.-Escrituras que demuestran que la propiedad del inmueble ha sido de la misma entidad desde su construcción y que siempre se ha destinado al uso terciario. Construcción Año 1722 Anexo 4

3.- Tras una búsqueda exhaustiva en los archivos históricos podemos constatar que la propiedad ha sido y es en la actualidad una propiedad con uso terciario desde el origen, para lo cual aportamos.

Licencia de actividad del inmueble desde 1933 DE CERRAJERIA renovada en L978 que se mantiene hasta la actualidad y en 2016 se solicita como marcaba el Pepri de Mercat rehabilitación y solicitamos uso de pensión en dicho emplazamiento. (Aportamos documentación de licencias Anexo 1)

Adjuntamos expediente de ruinas completo en el que se puede constatar que la reforma y la recuperación del edificio se realiza para la actividad de pensión, pero que además si el uso no hubiera sido terciario el inmueble seguiría con el expediente de ruinas abierto y con las deficiencias encontradas en el inmueble que eran muchas y muy graves.

En conclusión, la alegación, de acuerdo con la justificación expuesta, solicita se atienda a la modificación de la ficha individualizada C3.1105. En los dos aspectos recogidos en la alegación:

1.- USOS ACTUALES Y PASADOS.

2.- TIPO ARQUITECTÓNICO. 10. Edificación singular

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE** la alegación, concretamente en lo referido a las condiciones de la parte no protegida de la parcela, desestimando el resto. Se modifica el plano de ordenación O-08 y la ficha de catálogo con código C3.1105, de cuerdo con lo expresado en el informe del equipo redactor.

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem a la alegación 191

Nº 2.16	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> Carrer de Dalt 51, 46003 València Registro de Entrada: I 00118 2019 0018004
<b>EMPLAZAMIENTO: Àmbit del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES</b> presentan alegación en la exposición al público de la versión preliminar del Plan Especial de julio de 2018, alegación nº 45 y 46	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents al·legacions per aquesta Associació de veïns: Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent al·legació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania. Atès que en l'article 2.6 del PEP-Ciutat Vella es fa l'única menció al Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana (PED) en vigència, aprovat el 28 juny de 2018. Atès que en la part normativa de l'Àrea Funcional 1 de dit PED, on està insert l'àmbit del PEP, pàgina 237, diu: "En el AF01 se constata la excepcional circunstancia dentro de toda la ciudad de presentar un exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional". Atès que en la mateixa part normativa de l'AF1 del PED s'indica que cal millorar l'oferta d'habitatge amb el foment de la rehabilitació d'edificis residencials i de solars. Atès que l'argument reiterat del PEP és el manteniment de la residencialitat com a ús global de Ciutat Vella així com el foment del comerç tradicional. Atès que l'article 64 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat Valenciana, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), assenyalava en l'apartat 1 que els ajuntaments podran acordar la suspensió de la tramitació i l'atorgament de llicències per a àmbits determinats amb la finalitat de facilitar l'estudi o reforma de l'ordenació urbanística. <b>SOL·LICITA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que s'efectue, d'acord amb l'article 64 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), la <b>SUSPENSIÓ DE LA TRAMITACIÓ I DE L'ATORGAMENT</b> de llicències i la suspensió de l'eficàcia de les declaracions responsables per a la implantació de noves activitats terciàries en les modalitats d'apartaments turístics i hotels (Tho.1, Tho.2, Tvt-v1 i Tvt-v2) per a qualsevol de les sol·licituds que estiguen en curs, independentment del pas en què es troben del procediment administratiu.</li> <li>- Una vegada paralitzada la tramitació de llicències, que es realitze un estudi d'impacte de l'ús terciari a l'àmbit del PEP per poder permetre de nou, si és procedent, dita tramitació.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados.

De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que ya han sido planteados en las alegaciones presentadas en la versión preliminar del Plan Especial de julio de 2018 y fueron debidamente contestadas por el equipo redactor. Más aun teniendo en cuenta que, consecuencia de sus alegaciones se modificó la propuesta de PEP inicialmente expuesto al público (i) incrementando el subámbito de predominancia residencial y el correspondiente al subámbito de predominancia comercio tradicional; (ii) limitación de la implantación de restaurantes en

los ámbitos de entorno de protección y comercio tradicional; (iii) limitación de la ocupación de los espacios libres por terrazas vinculadas a locales de restauración; etc. aumentando de esta forma las medidas que establece el planeamiento como restricción del uso terciario de la zona.

Tal y como consta en el documento expuesto al público se realiza un trabajo de análisis previo a la elaboración de propuestas que refleja una problemática clara sobre el desequilibrio de usos y fundamentalmente de la primacía del uso terciario respecto del uso residencial. En base al análisis se realiza un cambio profundo sobre la normativa de usos.

El diagnóstico realizado en el PEP es previo a la aprobación del Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana (PED) en vigencia, aprobado el 28 junio de 2018 pero como es lógico coincide con este en el diagnóstico de éste último y en la propuesta de revisión normativa que plantea para fomentar la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional". Por lo tanto, se estiman adecuadas las medidas establecidas por el PEP ya que además son totalmente acordes con las definidas en el PED.

En cuanto a la petición de suspensión del otorgamiento de licencias, señalar que en estos momentos estamos precisamente en el periodo de suspensión automática de licencias como consecuencia del sometimiento a información pública de la propuesta de Plan según señala el art. 64.3 LOTUP. Por lo tanto no procede en estos momentos proponer acordar ninguna suspensión adicional dado que se está en un periodo de suspensión automática del otorgamiento de licencias.

En cualquier caso la interpretación que se esté realizando en estos momentos respecto del alcance de la suspensión de la tramitación y otorgamiento de licencias para nuevas actividades terciarias en las modalidades de apartamentos turísticos y hoteles (Tho.1, Tho.2, Tvt-v1 i Tvt-v2) no es competencia del Plan Especial.

Nº 2.17	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> <b>Carrer de Dalt 51, 46003 València</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0017996</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Àmbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents alegacions per aquesta Associació de veïns: Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent alegació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania. Atès que l'argument reiterat del PEP és el manteniment de la residencialitat com a ús global de Ciutat Vella així com el foment del comerç tradicional. Atès que el barri que més tradició comercial ha tingut al llarg de la història és el barri del Mercat. Atès que la distribució actual de la Subàrea de Predominança del Comerç Tradicional no s'ajusta a la distribució del barri del Mercat, deixant fora diversos carrers. Atès que les directrius aplicades a dita Subàrea són qualificades pels redactors del PEP com "la millor forma de protegir el teixit comercial tradicional", promoure el comerç de proximitat i fomentar l'augment dels residents i llur qualitat de vida. Atès que en els articles 6.10.4 i 6.12.7 es determina la limitació d'implantació d'activitats d'hostaleria en un radi inferior a 65 metres <b>SOL·LICITA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que la limitació de distància entre establiments d'hostaleria establert en l'article 6.10.4 de les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella es calcule en línia recta des de cadascun dels extrems de la superfície del local on està instal·lada l'activitat (i no sols des dels accessos), pel perjudici i l'agreujament comparatiu que pot provocar que les dimensions i la forma de l'àrea de cada local siga diferent en cada cas.</li> <li>- Que l'àrea que administrativament i comercialment correspon al barri del Mercat, especialment aquella delimitada entre els carrers del Moro Zeït, de Santa Teresa, del Peu de la Creu, de Maldonado y de la Beata, siga inclosa dins de la Subàrea de Predominança del Comerç Tradicional per un millor ajust i coherència d'activitat comercial de proximitat.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se desestima la alegación</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación a la forma de calcular las distancia mínima entre establecimientos de hostelería que plantea el interesado, tenemos que señalar que el PEP establece, en el art. 6.10.4 de las NN.UU., la limitación de distancia entre establecimientos, detallando además que esta distancia deberá cumplirse desde cualquier acceso, con el objeto de regular de manera ponderada la implantación de restaurantes, bares y cafeterías en el ámbito protegido. Respecto del criterio que adopte el Ayuntamiento para medir esta distancia mínima entre establecimientos, no compete a la regulación de este plan. No obstante, cabe señalar a modo informativo que el Ayuntamiento de Valencia utiliza como criterio general de medición, el derivado de grafiar un círculo de 65 m de radio sobre el establecimiento con centro en el punto central del eje de la fachada principal donde se encuentra el establecimiento.

A continuación de adjunta el criterio de medición mencionado:



AJUNTAMENT DE VALENCIA

## EJEMPLO DE LA MEDIDA DE LA DISTANCIA MÍNIMA DE LOS 65m ENTRE ACTIVIDADES SITUADAS EN ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Para la medida de los 65m de distancia mínima entre actividades situadas en zonas de uso residencial, procederemos de la siguiente manera:

1. Localizamos un plano de situación donde esté ubicado el local que nos interesa como referencia.
2. Localizamos el punto central del eje de la fachada principal. Si la fachada está retranqueada, se localizará el punto central en la proyección del plano sobre el plano dominante de la línea de fachada.
3. Realizaremos un círculo en el plano centrado en el punto del eje de fachada y con radio de 65m.



4. Realizaremos una visita 'in situ' para comprobar que no existen actividades en esa área que la hagan incompatible por el criterio de los 65m.

En relación a la inclusión de la zona delimitada por las calles Moro Zeït, Santa Teresa, Pie de la Cruz, Maldonado y de la Beata, señalar que, en relación a alegaciones de esta misma asociación y otros interesados en la primera fase de exposición al público, ya se amplió la zona de Predominancia del comercio tradicional tal y como se puede observar en el plano O-10 USOS. El ámbito incluido en la subámbito de comercio Tradicional se considera adecuado de acuerdo con los objetivos perseguidos por el plan.

Nº 2.18	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> <b>Carrer de Dalt 51, 46003 València</b> <b>Registro de Entrada: I 00118 2019 0018000 25/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP de Ciutat Vella y ámbito ordenación UE22</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
<p>Vist en anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana sobre Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (2019/2125) publicat el dia 4 de març de 2019, es fan constar les següents al·legacions per aquesta Associació de veïns:</p>	
<p>Atès que hem analitzat el PEP-Ciutat Vella (Versió febrer 2019), és necessari i responsable, en benefici de la nostra societat, realitzar la següent al·legació per adequar les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella als objectius generals proposat en dites Normes Urbanístiques, i poder així reflectir i incorporar la voluntat de la ciutadania.</p>	
<p><b>Primera:</b></p>	
<p>Atès que el Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana (decret 201/1998) exigeix que en Nuclis Històrics els nous edificis harmonitzen amb la tipologia històrica.</p>	
<p>Atès que en l'article 3.19 de les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella es determina que "caldrà eliminar elements inadequats formalment present en el paisatge urbà de l'àmbit, i elements la tipologia o morfologia urbanes dels quals resulte aliena a les característiques pròpies de l'estructura urbana i del paisatge d'aquest àmbit protegit: passatges, zones porticades, elements d'accés a pàrquings, elements de ventilació i xemeneies d'espais en subsols, etc."</p>	
<p>Atès que hi ha diverses zones amb un planejament en tràmit i no aprovat definitivament en els quals es pretén la construcció d'algun d'aquests elements arquitectònics inadequats, impropis o discordants amb la tipologia arquitectònica de l'àmbit del Conjunt Històric Protegit del PEP Ciutat Vella.</p>	
<p>Atès que entre d'altres, apuntem l'existència de projectes de passatges o zones porticades, incompatibles amb la norma que el propi PEP estipula: UE22 del Carme, edifici protegit al carrer de la Corona número 27 qualificat de SQM i edifici al carrer de Salvador Giner, número 3.</p>	
<p>Atès que en la Unitat d'Execució número 22 es planteja una reestructuració dràstica de l'illa, desconfigurant-la com ha estat durant segles.</p>	
<p><b>SOL·LICITA</b></p>	
<p>Que en l'article 3.19 de les Normes Urbanístiques del PEP, estiguen individualitzats a manera de llistat aquells elements impropis i discordants a què afecta dit article, sense menyscapse d'ampliar dita llista en el moment de la seua localització per part dels efectius municipals o bé per comunicació de la ciutadania.</p>	
<p>Que s'elimine del planejament qualsevol de les propostes que projecten algun d'aquests elements impropis a l'àmbit de Conjunt Històric Protegit del PEP.</p>	
<p>Que s'atenga a la Llei 4/1998 de Patrimoni Cultural Valencià i que s'adapte l'alineació nord de l'illa al carrer de Guillem de Castro, números del 146 al 160 a aquella històrica sense modificar-se.</p>	
<p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en lo referente a la eliminación del pasaje contemplado en la ordenación de la UE 22, se modifican los documentos del PEP de acuerdo con lo expresado en el contenido del siguiente informe. Se desestima el resto.</b></p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentació presentada:

En primer lugar, respecto de la armonización de las nuevas edificaciones en ámbitos protegidos con las características de las edificaciones tradicionales, cabe señalar que el Decreto 201/1998 Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana se encuentra derogado por el Decreto 67/2006, el cual también está derogado por la Ley 5/2014 LOTUP, modificada por la LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat. No obstante, La LPCV establece que en un conjunto histórico *“Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, el planeamiento especial dispondrá de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles (...)”*.

En lo referente a incorporar un listado de los elementos impropios y discordantes, señalamos que en el Art. 3.19 de las NN.UU. se hace referencia a estos elementos de manera general, como supuestos de afección por inadecuación formal: *“elementos inadecuados formalmente presentes en el paisaje urbano del ámbito, y elementos cuya tipología o morfología urbana, resulte ajena a las características propias de la estructura urbana y del paisaje de este ámbito protegido”* pero además se identifican de forma expresa citando elementos concretos como: *“-pasajes, zonas porticadas, elementos de acceso a aparcamientos, elementos de ventilación y chimeneas procedentes de instalaciones en el subsuelo etc.-*. Cabe citar que, al revisar la redacción del art.3.19 se ha detectado un error de redacción que ha sido corregido quedando redactado de la siguiente manera *“elementos de ventilación y chimeneas procedentes de instalaciones en el subsuelo”*

A juicio del equipo redactor, los elementos denominados por el alegante como impropios o discordantes, quedan identificados y resulta innecesario relacionarlos de manera individualizada, lo cual, además resultaría muy complicado, ya que se dan de manera generalizada en el ámbito.

En lo referente a la detección de elementos concretos en este sentido por parte del alegante, nos disponemos a justificarlos de manera individualizada a continuación:

Edificio protegido C/ Corona 27: en este caso el PEP Ciutat Vella, no sólo **NO** contempla la creación de ningún elemento de los que se relacionan en el Artículo 3.19 de las NN.UU., sino que propone la recuperación de la estructura urbana histórica mediante la conservación y protección, incluyendo el edificio en el catálogo de protecciones. El edificio sito en la calle Corona 27, de acuerdo con la ordenación del anterior planeamiento, interfería en la apertura de la calle Pinzón y sobresalía de la alineación sur de la calle Corona. Dichos edificio estaba calificado por el planeamiento anterior como viario público y por tanto estaba destinado a desaparecer. El PEP protege este edificio recuperando la parcelación histórica. El PEP contiene una ordenanza particularizada (ordenanza nº 36 (52325-07-08) Equipamiento SQM en C/ Corona 27 del Anexo II de las NN.UU.) que establece que se debe *“Potenciar la relación entre la calle Corona y el espacio libre situado en la parte posterior de los edificios, integrando en el diseño de la planta baja del dotacional (SQM) el acceso desde la calle Corona hasta el espacio libre trasero.”* Es necesario aclarar que esta comunicación NO se debe realizar a través de un pasaje, sino que, tal y como se detallaba en esta ordenanza se debía realizar: *“a través de la propia configuración del edificio deberá preverse el acceso peatonal al espacio libre del interior de la parcela. Podrá plantearse un acceso común al edificio y al espacio libre o accesos independientes pero siempre mediante una configuración de huecos integrados en la composición general del edificio y de la fachada, teniendo en cuenta la adecuación a la morfología urbana y al paisaje de este ámbito protegido.”* No obstante, se ha recibido una alegación (alegación nº2.5) referente a la redacción de este párrafo y para clarificar que la comunicación no debe realizarse mediante un pasaje, se modifica la redacción del párrafo de la Ordenanza particularizada quedando redactado del siguiente modo:

*Potenciar la relación entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, permitiendo la circulación peatonal, sin configurar un pasaje, sino a través del interior del edificio dotacional (SQM). Este acceso se puede situar tanto en la planta baja del inmueble protegido (5232508) como en la edificación de nueva planta (5232507). El proyecto de intervención tendrá que distribuir y ordenar funcionalmente el interior del edificio dotacional para facilitar el paso entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, en horario diurno, favoreciendo con esta circulación peatonal, la revitalización de las dos calles.*

Por lo tanto se considera que el PEP recupera la estructura urbana histórica, incorpora un nuevo edificio protegido al catálogo y permite, de manera adecuada, la conexión de ambas calles a través del edificio destinado a servicio público, evitando cualquier afección paisajística en este sentido.

Edificio en la C/ Salvador Giner, número 3: se trata de una parcela con unos condicionantes previos que determinan en gran medida la ordenación de esta zona. Estos condicionantes son la existencia en la parcela de los restos arqueológicos de un molino islámico calificado como BRL que deben ser puestos en valor para su visita (según informe de la Consellería de Cultura) y de un espacio libre privado interior de uso público al que se deberá acceder desde la calle C/ Salvador Giner hasta este espacio libre de uso público.

Estas circunstancias patrimoniales y urbanísticas exigen la ordenación propuesta por el PEP. Para ello en el Anexo II ordenanza particularizada nº 19. (54353-10) C/ Salvador Giner 3 de las NN.UU. establece las condiciones necesarias para que el alzado recayente a la calle Salvador Giner cuente con una composición de fachada adecuada a la morfología urbana y al paisaje del ámbito, permitiendo el acceso al dotacional público para visitar los restos del molino, al espacio libre interior y a las viviendas privadas, garantizando una configuración acorde con la conservación de la estructura urbana adaptada a los requerimientos funcionales de la parcela.

**UE 22 manzana situada entre las Calles Guillem de Castro, Llíria, Na Jordana:** En primer lugar y en relación a este aspecto de la alegación, se informa al alegante de que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procede inadmitir esta parte de la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a la ordenación de la Unidad de Ejecución 22, que no han sido objeto de modificación o cambio alguno con respecto al documento que fue sometido a información pública.

No obstante, a modo de clarificación cabe señalar que el PEP Ciutat Vella ha realizado un pormenorizado estudio y análisis de este ámbito desde distintos puntos de vista. En concreto y en referencia a la alegación, realiza un estudio de la Evolución histórica reflejado en el plano *A-01 Contextualización histórica* y en el apartado *3.1.2 Origen y transformación de Ciutat Vella* del documento Memoria de Información. En este plano la manzana de la actual UE 22, delimitada por las calles Guillem de Castro, Llíria, Na Jordana, se encuentra en el ámbito *4 El Carme* y en el subámbito Burdel o Barrio del Partit y en la memoria de información se describe como:

*“En el ángulo noroeste, al otro lado del convento del Carmen entre las calles Músico Giner y Corona, se creó el arrabal del Partit, burdel de la ciudad también llamado “Pobla de les fembres pecadrius”, donde se practicaba una prostitución estrictamente reglamentada que alcanzaría fama en todo el Mediterráneo. Estuvo en funcionamiento hasta el último cuarto del siglo XVII, cuando el mal estado de conservación de las casas provocó su abandono, poniéndose algunos de sus campos en cultivo.*

*A este sector de la ciudad Jaime I mandó retirar todos los gremios que generaban malos olores, ruidos o peligrosidad y por lo tanto molestaban en la ciudad, ordenándoles residir en el Tossal y la morería. A partir de este momento se constata la instalación en toda la franja noroeste de una serie de industrias artesanales, buena parte de las cuales nos han dejado vestigios documentados arqueológicamente.*

*(...)*

*Según observamos en el plano de A. Manceli de 1608 el barrio en líneas generales tenía ya su estructura viaria consolidada. Un siglo después, en el de Tosca de 1704, comprobamos que entre ambos existen pocas diferencias, mostrando una trama urbana, que con algunas excepciones, es la misma que se observa en la actualidad.*

*En estos grabados se aprecia que el área occidental ente el Portal Nou y las Torres de Quart era la más esponjada de todo el barrio, e incluso de la ciudad, destacando la existencia de huertos conventuales y gremiales como los del Tirador del gremio de pelaires, y el de En Sendra del de sogueros, o los situados en su ángulo noroeste en parte de los terrenos del antiguo burdel, donde en 1681 el municipio había instalado el almacén de pólvora, el peligro que suponía favoreció su tardía urbanización. Esta situación cambia definitivamente a lo largo del siglo XIX, debido principalmente a la desamortización de los conventos (1836), al derribo global de las murallas en 1865 y al desarrollo moderno de la ciudad burguesa, las nuevas edificaciones acabarán ocupando toda el área de estudio.”*

Por otro lado, PEP Ciutat Vella realiza un estudio desde el punto de vista de la Estructura morfológica, el cual queda reflejado en el plano de análisis A-05 *Estructura morfológica* y descrito en la Memoria de Información (apartado 3.2.1 *Análisis Estructura Morfológica. Clasificación de Zona*). En el plano se puede observar la división en zonas que presentan un tejido urbano similar cuyas características morfológicas se describen en la memoria informativa del PEP, así como las tipologías arquitectónicas que predominan en ellas. La manzana de la actual UE 22 se sitúa en la zona (4) *ANTIGUO HUERTO DE SOGUEROS Y ENSENDRA-CONGLOMERADO INDUSTRIAL* y sus características con las siguientes:

*“Se trata de un núcleo con edificación de características diferenciadas a las del resto del barrio. Situado en lo que antiguamente fue el Huerto de Sogueros, zona de huertas y de baja densidad de edificación.*

*Fue afectado por el proceso de reparcelación del Huerto de Ensendra, con la edificación de las calles Beneficencia, Ripalda y Na Jordana según proyecto de 1850, según el tipo de edificación de viviendas seriadas (vivienda obrera).*

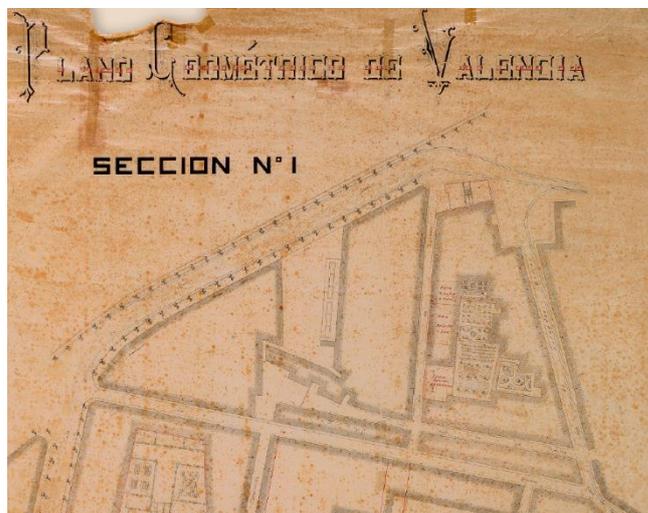
*En esta zona se concentran los escasos ejemplares de edificación industrial que se localizan dentro de Ciutat Vella.”*

Teniendo en cuenta lo anterior y apoyándonos en la cartografía histórica de esta zona, se puede constatar que la alineación norte de la manzana no es continua, y existe un espacio libre que crea una continuidad entre el río Turia y el interior de la manzana recayente a Guillem de Castro. Esta zona se mantiene sin edificar, como huerto o espacio libre, hasta finales del s. XIX ya que el primer plano en el que se observan edificaciones es el *PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA* de 1883.



PLANO TOPOGRÁFICO DE LA CIUDAD DE VALENCIA de 1883.

Este hecho se puede observar si cabe, con mayor rotundidad en el *PLANO GEOMÉTRICO DE VALENCIA* de 1892.



## PLANO GEOMÉTRICO DE VALENCIA de 1892

En conclusión, respecto de la no recuperación de la estructura urbana a la que hace alusión el interesado respecto de la ordenación de la UE 22, es necesario justificar que no encontramos adecuada dicha afirmación al encontrarnos en una gran manzana con morfología singular dentro del ámbito, que permaneció sin edificar hasta el s. XIX estando ocupada por huertos, y que posteriormente se convirtió en un pequeño complejo industrial (en la que se instaló la fábrica Tello entre otras), del que todavía se conserva edificaciones industriales con valor patrimonial, de las que quedan muy pocos ejemplos en Ciutat Vella. Algunas de estas edificaciones de tipología industrial ya estaban protegidas por el planeamiento anterior, pero otras, como el caso de la nave situada en C/ Guillem de Castro 142, estaban destinadas a desaparecer. Además, según información facilitada por el SIAM (Ayuntamiento de Valencia) en el borde norte de la manzana, junto la C/ Guillem de Castro existen, a falta de estudios arqueológicos, restos de Muralla bajo-medieval que se deben poner en valor.

Con todo esto se concluye que el PEP opta por ordenar un ámbito con nuevas construcciones residenciales en convivencia con el espacio libre de la manzana y antiguas edificaciones protegidas como testimonio de los antiguos huertos y actividad industrial de esta zona de Ciutat Vella. La ordenación que propone el PEP, reordena la antigua Unidad de Ejecución 22 recuperando la alineación de la C/ Liria, conservando todos los edificios fabriles de valor teniendo en cuenta los hallazgos arqueológicos, y creando unos espacios libres públicos y privados que rememoran los antiguos huertos. La ordenación de las nuevas edificaciones residenciales configura una fachada urbana hacia Guillem de Castro, aunque no lo hace de manera continua formando un solo edificio, lo cual, a opinión del equipo redactor resultaría ajena al paisaje urbano, sino que plantea piezas que recuerdan la disposición de las antiguas fábricas que permiten una buena integración del espacio libre con la edificación.

En la configuración propuesta para los tres cuerpos edificados se planteaba la realización de un pasaje en planta baja para para posibilitar la recuperación y puesta en valor de los restos arqueológicos de muralla bajo-medieval que encuentran en esta zona. No obstante, teniendo en cuenta lo expuesto por el alegante en lo referente a la consideración de los pasajes como elementos ajenos a la estructura urbana propia del ámbito, se considera conveniente volver a analizar la adecuación de la ordenación propuesta respecto de la estructura urbana propia del ámbito. De esta análisis se desprende la conveniencia de adecuar la configuración de las plantas bajas recayentes a la fachada de la calle Guillem de Castro, suprimiendo el pasaje o porche planteado en la anterior propuesta del PEP y planteando una nueva configuración cerrando estos espacios de las plantas bajas y permitiendo un aprovechamiento lucrativo, de acuerdo con las compatibilidad propia del régimen del uso del subámbito de predominancia residencial, sin dejar de exigir la puesta en valor de los restos de la muralla así como su contextualización respecto de los restos que aparezcan en el espacio libre. Del análisis general de la unidad se ha considerado conveniente la reconsideración de las alturas otorgadas a la alineación del bloque recayente a la calle Llíria, proponiendo un retranqueo de 5 metros respecto de esta fachada, con el objetivo de una mejor adaptación paisajística a su entorno.

La variación de la edificabilidad que pueda deducirse del cambio en la ordenación, así como las correcciones respecto de la edificabilidad del uso terciario justificadas en párrafos anteriores, se modifican y adaptan los valores correspondientes a la UE 22, y en este sentido se modifican los documentos del PEP (Normas Urbanísticas. Anexo V. Gestión. Ficha UE22/ Plano O-08 Régimen Urbanístico/ Memoria Descriptiva y Justificativa/Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica).



Nº 2.19	SOLICITANTE: VICENTE DELGADO DE MOLINA CÁNOVAS, en representación de BINARIA COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES SL. Registro de Entrada: 00113020190008554
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Calle Quart 1-3	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación recibida en la primera expoición al público del PEP Ciutat Vella: ALEGACIÓN Nº 155. 25.09.2018 nº registro 00109 2018 003607	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El alegante expone que:</p> <p>No está de acuerdo con las justificaciones realizadas por el equipo redactor puesto que se considera que en la situación de esta parcela el no admitir el uso que antes se permitía en el momento de adquisición plenamente válido, complica sobremanera su construcción y deprecia considerablemente su valor, frente a otras que no tienen tales limitaciones edificatorias.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcela tiene escasa profundidad y difícil geometría.</li> <li>- La reducida dimensión de la parcela y los requerimientos de los elementos comunes tiene como consecuencia la alta repercusión de los mismos en los metros cuadrados construidos de los apartamentos.</li> <li>- Se añade la dificultada constructiva, tanto de la geometría de la parcela como de su situación sobre un importante nivel de rellenos que encarece su ejecución.</li> </ul> <p>Se trata de la única forma de hacer viable un proyecto constructivo, edificar el solar y cerrar la manzana, en una esquina singular de Ciutat Vella</p> <p><b>SOLICITA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que se incluya esta parcela en el subámbito “predominancia terciaria (comercio-servicios) de forma que se amplíen los usos posibles, según las reglas definidas en el artículo 6.10 del Pep de Ciutat Vella.</li> <li>- Que dentro de uno de los usos compatibles de ese subámbito, como es el TVT “Terciario vivienda turística-profesional”, se le exima del requisito de distancia de un radio 150m entre ellas, dadas la escasa entidad de la edificación.</li> </ul> <p><b>Adjunta:</b> Anexo 1 documentación gráfica. Proyecto existente. Anexo 2 Normas de disciplina Urbanística. Planeamiento Vigente Previo al PEP de Ciutat Vella. Anexo 3 Normas Urbanísticas Pep de Ciutat Vella.</p> <p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior, en este caso procede inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos ya justificados por el equipo redactor en contestación a alegación presentada por el interesado en el anterior periodo de exposición.



Nº 2.20; 2.21; 2.22;	SOLICITANTE: HERNAN FIORAVANTI ALVAREZ ***7540** TRIADOR 14 p02, 003, 46001 Num. Registre: I 00118 2019 0018745 27/03/2019
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP de Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
Las tres alegaciones que se tratan conjuntamente en esta ficha al provenir del mismo interesado plantean las siguientes cuestiones:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) La alegación 2.20 solicita (i) Que s'elimine la compatibilitat general d'ús terciari Tho.1 en edificis singulars, ja que el mateix equip redactor la qualifica de "mesura excepcional", per coherència amb el propòsit del PEP-Ciutat Vella; (ii) También planteja que per no haver un estudi particularitzat de cada edifici catalogat com a TIPUS 4 CASA SENYORIAL O PALAU; TIPUS 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA i TIPUS 10 EDIFICACIÓN SINGULAR, no es permeta l'annexió funcional d'edificis residencials als edificis amb �s terciari compatible amb l'ús residencial, per ser una pèrdua quantitativa de la capacitat residencial de Ciutat Vella i una minva nociva al manteniment de l'ús residencial global de l'àmbit del PEP; y (iii) que no s'admeta la implantació de cap activitat hotelera ni d'apartaments turístics en l'àmbit de Ciutat Vella, basat en la part normativa del PED-Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana en la qual determina que hi ha un EXCÉS D'USOS TERCIARIS en l'�rea Funcional 01 corresponent a Ciutat Vella.</li> <li>2) La alegación 2.21 solicita que s'efectue, d'acord amb l'article 64 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), la SUSPENSIÓ DE LA TRAMITACIÓ I DE L'ATORGAMENT de llicències i la suspensió de l'eficàcia de les declaracions responsables per a la implantació de noves activitats terciàries en les modalitats d'apartaments turístics i hotels (Tho.1, Tho.2, Tvt-v1 i Tvt-v2) per a qualsevol de les sol·licituds que estiguen en curs, independentment del pas en què es troben del procediment administratiu; y una vegada paralitzada la tramitació de llicències, que es realitzi un estudi d'impacte de l'�s terciari a l'àmbit del PEP per poder permetre de nou, si és procedent, dita tramitació; y</li> <li>3) La alegación 2.22 solicita que la limitació de distància entre establiments d'hostaleria establert en l'article 6.10.4 de les Normes Urbanistiques del PEP-Ciutat Vella es calcule en línia recta des de cadascun dels extrems de la superfície del local on està instal·lada l'activitat (i no sols des dels accessos), pel perjudici i l'agreujament comparatiu que pot provocar que les dimensions i la forma de l'�rea de cada local siga diferent en cada cas; y que l'�rea que administrativament i comercialment correspon al barri del Mercat, especialment aquella delimitada entre els carrers del Moro Ze�t, de Santa Teresa, del Peu de la Creu, de Maldonado y de la Beata, siga inclosa dins de la Subàrea de Predominança del Comerç Tradicional per un millor ajust i coherència d'activitat comercial de proximitat.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación 2.20 es coincidente con la alegación 2.14 razón por la cual, en aras a la brevedad de ese informe nos remitimos a lo dicho en esa alegación 2.14 que damos por íntegramente reproducido.

La alegación 2.21 es coincidente con la alegación 2.16 razón por la cual en aras a la brevedad de ese informe nos remitimos a lo dicho en esa alegación 2.16 que damos por íntegramente reproducido.

Y en cuanto a la alegación 2.22, la forma de calcular las distancia mínima entre establecimientos de hostelería que plantea el interesado, tenemos que señalar que el PEP establece, en el art. 6.10.4 de las NN.UU., la limitación de distancia entre establecimientos, detallando además que esta distancia deberá cumplirse desde cualquier acceso, con el objeto de regular de manera ponderada la implantación de restaurantes, bares y cafeterías en el ámbito protegido. Respecto del criterio que adopte el Ayuntamiento para medir esta distancia mínima entre establecimientos, no compete a la regulación de este plan. No obstante, cabe señalar a modo informativo que el Ayuntamiento de Valencia utiliza como criterio general de medición, el derivado de grafiar un círculo de 65 m de radio sobre el establecimiento con centro en el punto central del eje de la fachada principal donde se encuentra el establecimiento.

A continuación de adjunta el criterio de medición mencionado:



AJUNTAMENT DE VALENCIA

## EJEMPLO DE LA MEDIDA DE LA DISTANCIA MÍNIMA DE LOS 65m ENTRE ACTIVIDADES SITUADAS EN ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Para la medida de los 65m de distancia mínima entre actividades situadas en zonas de uso residencial, procederemos de la siguiente manera:

1. Localizamos un plano de situación donde esté ubicado el local que nos interesa como referencia.
2. Localizamos el punto central del eje de la fachada principal. Si la fachada está retranqueada, se localizará el punto central en la proyección del plano sobre el plano dominante de la línea de fachada.
3. Realizaremos un círculo en el plano centrado en el punto del eje de fachada y con radio de 65m.



4. Realizaremos una visita 'in situ' para comprobar que no existen actividades en esa área que la hagan incompatible por el criterio de los 65m.

En relación a la inclusión de la zona delimitada por las calles Moro Zeït, Santa Teresa, Pie de la Cruz, Maldonado y de la Beata, señalar que ya, en relación a alegaciones de esta misma asociación y otros interesados en la primera fase de exposición al público, ya se amplió la zona de Predominancia del comercio tradicional tal y como se puede observar en el plano O-10 USOS. Esta alegación resulta por tanto reiterativa y redundante en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procede inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos ya informados en el primer periodo de exposición pública del Plan.

En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, a juicio del Equipo redactor y de acuerdo al estudio funcional que se realizó en la fase de análisis la zona indicada no se encuentra dentro de las que se considera tienen como uso predominante el comercio tradicional a la vista de sus concretas características y circunstancias actuales.

Nº 2.23	INFORME SERVICIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA. AJUNTAMENT DE VALENCIA E-03502-2017-000028-00
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella)	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Se trata del mismo informe que el informe 192	
<p><b>RESUMEN DEL INFORME:</b></p> <p>El Servicio de Gestión Urbanística, en relación con la petición de informe, consultado el documento en la web municipal se emite en los siguientes términos:</p> <p>El estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica enumeran una serie de dotaciones pendientes de obtener que no están adscritas a ninguna unidad de ejecución, por lo que su obtención se realizará mediante procedimiento de expropiación forzosa. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con los artículos 19 y siguientes del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, que aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, se considera que la fórmula utilizada en el estudio y memoria de viabilidad no son correctas, al no multiplicar el valor de repercusión obtenido por la edificabilidad media.</p> <p>Lo que se informa a los efectos pertinentes.</p>	
<p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> Del resultado de este informe no existen cambios a realizar en el documento de estudio de viabilidad económica y la memoria de sostenibilidad económica, sin embargo, diversas modificaciones surgidas a partir de alegaciones recibidas durante el segundo periodo de exposición pública del PEP y la modificación de la LOTUP, exigen la modificación de los citados documentos de acuerdo con los conceptos descritos en el siguiente informe.</p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem al informe 192



Nº 2.24	SOLICITANTE: JAVIER TAMARIT MONTESINOS ***7031** C/ MORATÍN 11, 4ª, 28 46002 VALENCIA, ESPAÑA. 00110 2019 024649 29.03.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición al público 09.09.2018 E-03502-2017-00	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  Solicito la modificación del artículo 7.16 del Plan Especial de Ciutat Vella y Catálogo de Protecciones reduciendo la exigencia de 180 m2 útiles a 140 m2 útiles.  Se aporta escrito que justifica las condiciones solicitadas y en el que se señala que:  Aun con las modificaciones realizadas se sigue reduciendo el derecho de los propietarios toda vez que entre en contradicción con las siguientes normas urbanísticas:  - Art 26.2 de la Ley del Suelo. - Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo, y Vivienda, Real Decreto 151/2009 de 2 de octubre art. 1. - Art. 190.1 y 217 de la LOTUP. - Art. 3.62.3 del PGOU  Respecto del fraccionamiento excesivo ha de considerar la administración, que el apartado d) del citado artículo ya viene a limitar el fraccionamiento, permitiendo hasta un máximo de dos por vivienda, por lo que la modificación de la norma reduciendo el número de metros exigibles no llevaría a una fragmentación ilimitada que sea preocupante.  En caso de no tener en cuenta estas observaciones se podría considerar una extralimitación de las facultades que tiene atribuidas la administración dentro del poder discrecional que tiene acordado ocasionando un grave perjuicio para los intereses de los particulares titulares de estas viviendas.  Además de todo lo expuesto y para el caso de edificios con protección parcial tomamos en consideración que la segregación de viviendas no tiene por qué afectar al elemento protegido, la gravedad de la medida que se pretende adoptar cobra mayor relevancia.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando el artículo 7.16 apartado 2.A punto e) de las Normas del PEP de acuerdo a las descripción del informe. Se desestima el resto.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación a la presente alegación, estudiado su contenido, el equipo redactor considera:

1. Que la justificación expuesta acerca de la conveniencia de reducir la unidad mínima objeto de fragmentación se ajusta en mayor medida a la realidad del conjunto de edificaciones de Ciutat Vella, así como a las necesidades de los usuarios, por resultar de esta manera unidades de vivienda que responderían mejor a la demanda de la sociedad y las familias actuales. Esto permitirá una mejor y más rápida recuperación de residentes y del patrimonio edificado de Ciutat Vella.

Respecto de la reducción de la unidad mínima objeto de fragmentación, se han recibido otras alegaciones relacionadas con el mismo objetivo que la presente alegación (alegaciones 2.6, 2.8, 2.24) pero que difieren de esta en la superficie mínima propuesta para permitir la fragmentación.

2. Que respecto de establecer un régimen distinto para los edificios con protección parcial solo de fachada, se considera que la protección de los componentes de su envolvente requiere que la estructura arquitectónica interna del edificio, si bien puede no estar protegida, debe ser acorde y compatible con los componentes a conservar de la envolvente, de lo contrario no se garantiza la conservación de la tipología y se podría producir una desconfiguración del edificio. Es por ello que la regulación que versa sobre la fragmentación de unidades de uso debe ser igualmente aplicable a los edificios con protección parcial solo de fachada.

Es necesario destacar que la regulación establecida por las normas del Plan Especial busca la conservación y mantenimiento de la estructura arquitectónica del conjunto, incentivando la rehabilitación urbana pero regulando a su vez actuaciones que sean congruentes con la tipomorfología propia de los edificios catalogados, incluso aquellos cuyo único componente protegido sea la fachada, de acuerdo con los criterios establecidos en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Teniendo en cuenta las consideraciones respecto de esta alegación y de las otras relacionadas en este informe, se ha considerado adecuado estimar parcialmente la alegación y en este sentido modificar el artículo 7.16 de las Normas del PEP incorporando la siguiente redacción en su apartado 2.A punto e):

*e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 140 m<sup>2</sup> y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

Se desestima el resto de consideraciones.

Nº 2.25	<b>SOLICITANTE: ASOC VEINS I COMERCIANTS AMICS DEL BARRI EL CARME ***9916**</b> <b>MARIA TERESA BLANCH MICO ***6096**</b> Carrer de Dalt 51, 46003 València Registro de Entrada: I 00118 2019 0019155
<b>EMPLAZAMIENTO: Ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
<p>Dado que hemos analizado el PEP-Ciutat Vella (Versión febrero de 2019), es necesario y responsable, en beneficio de nuestra sociedad, realizar la siguiente alegación para adecuar las Normas Urbanísticas del PEP-Ciutat Vella a los objetivos generales propuestos en dichas Normas urbanísticas, y poder así reflejar e incorporar la voluntad de la ciudadanía.</p>	
<p>Teniendo en cuenta el “Informe de impacto por razón de género” del Pla especial de Protecció de Ciutat Vella que plantea la necesidad de “Aumentar la calidad del Espacio Público, del Paisaje Urbano y de la Movilidad”, dotando para ello al “Espacio Público de las condiciones adecuadas para que el tejido residencial adyacente disponga de las condiciones ambientales, de sostenibilidad necesarias creando espacios inclusivos”. Y advirtiendo de que “debe abordarse el problema que genera la ocupación del espacio público por extensión del negocio o actividad privada como es el caso de las terrazas de los locales de restauración y otros elementos de los comercios que invaden el espacio público”</p>	
<p>Teniendo en cuenta el Derecho a Jugar establecido por la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño y la Niña (art. 31) que ha inspirado propuestas en otras ciudades sobre el derecho de los niños al juego al aire libre en las ciudades (Berlín, Londres, Dublín). Vease como ejemplo Decide Madrid “Derecho a Jugar” <a href="https://decide.madrid.es/proposals/22742-derecho-a-jugar-para-un-madrid-mas-amigable-con-la-infancia">https://decide.madrid.es/proposals/22742-derecho-a-jugar-para-un-madrid-mas-amigable-con-la-infancia</a>.</p>	
<p>Teniendo en cuenta la participación del Ayuntamiento de Valencia en el proyecto “Ciudad Educadora”, en la Asociación Internacional de Ciudades Educadoras y en la Asociación de los niños y las niñas, “Asociación liderada por el pensador y psicopedagogo italiano Francesco Tonucci, que basa sus principios en dos ejes para fomentar la autonomía de nuestros pequeños y pequeñas: la movilidad en libertad y la participación” (extraído de la web municipal) <a href="http://educacio-valencia.es/es/valencia-ciudad-educadora/">http://educacio-valencia.es/es/valencia-ciudad-educadora/</a></p>	
<p>Teniendo en cuenta que en el PEP-Ciutat Vella (versión de Febrero de 2019) se establece, en coherencia con el principio de recuperar el uso público del Espacio Público en el artículo 8.4. de Normas urbanísticas y de protección F. que “la ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre”. Y considerando que dicha medida es insuficiente porque requiere de otras medidas que permitan devolver el carácter público a los Espacios Públicos.</p>	
<b>SOL-LICITA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que se implementen mecanismos eficaces que velen por el cumplimiento de dicha normativa de forma que se garantice que el espacio libre y público (80%) y no privatizado, sea respetado de facto.</li> <li>- Que, en el marco de lo anteriormente expuesto (Necesidad de aumentar la calidad del espacio público; Reconocimiento del Derecho a Jugar de niños y niñas y Desarrollo de lo que da sentido al proyecto Valencia “Ciudad Educadora”) se ponga en marcha un proyecto municipal que implemente las acciones necesarias para recuperar las plazas de Ciutat Vella para el vecindario: plazas que favorezcan el juego libre de niños y niñas y que permitan espacios de encuentro intergeneracional.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En contestación a la alegación, en primer lugar el equipo redactor quiere alabar la voluntad del alegante a la hora de exponer condiciones necesarias a la hora de abordar la urbanización de los espacios libres de

nuestras ciudades entre los que se cuentan también los de Ciutat Vella, objeto de este plan. En este sentido el PEP comparte la voluntad y preocupación del alegante, y con el objetivo de establecer unas condiciones cuyo fin sea la creación de espacios inclusivos, ha recogido diversas condiciones encaminadas a ello, en concreto cabe nombrar el art. 8.4 Condiciones Generales de las normas, que recoge las condiciones de todos los espacios libres del ámbito. Si se acude al apartado V de este artículo, se comprobará que, además del resto de apartados del citado artículo, donde se recogen condiciones tendentes a la mejora ambiental, paisajística, funcional, etc. del ámbito, en este caso se hace mención expresa a las condiciones para la creación de espacios inclusivos:

- a. Correcta iluminación y máxima visibilidad para optimizar la seguridad de los espacios.*
- b. Señalización de los espacios que permitan fácil orientación.*
- c. Correcta conciliación de la vida familiar y laboral (crear espacios con zonas de lactancia, de higiene del/la bebé, baños, con juegos de niños y niñas, etc. integrados)*
- d. Control solar del espacio libre.*
- e. Integración de todas las edades en el espacio libre, integrando zonas de descanso y ocio*
- f. Integración de espacios que faciliten el cuidado de personas mayores, niños y niñas*
- g. Creación de espacios de recreo “neutros” que respeten la evolución psicopedagógica de las personas menores*
- h. De forma especial, en espacios libres cerca de dotacionales de carácter escolar se deberá a tender a la ubicación de accesos peatonales y rodados, acceso y aparcamiento de bicicletas, de espera de familiares, zonas con sombra y vegetación en el camino escolar, zonas de juego intergeneracional.*
- i. Evitar el exceso de mobiliario urbano fijo de baja utilidad que no permite usos alternativos de dicho espacio, como por ejemplo bailar, jugar o performance.*
- j. Incorporar las necesidades de las personas con diversidad funcional: rampas, bordillos o bolardos imposibles.*
- k. Evitar encuentros mal resueltos en el pavimento que son poco molestos para las personas jóvenes pero que facilitan las caídas a las personas mayores o con algún problema funcional. En particular, los encuentros entre los pavimentos de goma de los juegos infantiles y el pavimento más duro habitual.*
- l. Dar solución a la carencia de baños públicos, bancos para descansar o fuentes de agua potable, así como la disfuncionalidad de la posición de algunos pasos de peatones... lo cual desalienta la ocupación del espacio público por personas mayores.*
- m. Disponer suficientes aparcamientos para bicicletas, bien colocados y bien señalizados.*
- n. La necesidad de espacios y recorridos sombreados, donde las personas peatonas puedan acceder.*
- o. Limitar el paso del transporte privado (coches y motos) por espacios previstos como peatonales.*
- p. Procurar un continuo urbano iluminado, tranquilo y seguro.*
- q. Se llevará a cabo un proceso de participación pública desde el inicio y durante todo el proceso de diseño del espacio libre, recogiendo las necesidades de la ciudadanía.*

Estas condiciones son de obligada aplicación a los proyectos que tengan por objeto la urbanización o reurbanización de los espacios libres del ámbito, y su cumplimiento deberá justificarse. Además, en el apartado VI de ese mismo artículo, las normas recogen la ocupación máxima del 20% a la que hace alusión el alegante, medida tendente a garantizar el disfrute público de los espacios libres en correcta convivencia con la ocupación parcial del mismo para actividades privadas como son las terrazas de los establecimientos de restauración y hostelería.

Por todo ello se desestima la alegación considerando que las medidas recogidas en el art. 8.4 de las normas del plan son adecuadas para la creación de espacios inclusivos donde toda la sociedad, especialmente los niños, tengan su espacio garantizado y en óptimas condiciones (soleamiento, accesibilidad, seguridad, servicios, etc.).

Nº 2.26	SOLICITANTE: HUGO MERELO RAMÍREZ ***5656** I 00118 2019 001941 31/03/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> calle Conde Almodóvar nº1	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición al público: expediente E-03502-2017-000028-00	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> El alegante señala QUE: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Visto que se incorpora al Plan Especial que: “la fachada norte es igual a las otras dos fachadas y como tal debe conservarse” y visto que la edificación vecina que trata de una edificación más reciente de los años 60, que NO dispone de licencia de obras, se apoya en nuestro edificio de calle Conde Almodóvar nº1 se ha apoyado sobre nuestra “fachada norte”, de lo cual se adjunta fotografía. Por todo ello se insta al Ayuntamiento a iniciar el trámite de demolición de la edificación que apoya en la actualidad sobre la “fachada norte” de nuestra edificación, fachada que según lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia en fecha 28/02/2019 y con la alegación aceptada nº de solicitante: Se trata de una fachada que debe mantenerse y conservares al igual que las que recaen a viario público Y QUE ES UNA FACHADA QUE DEBE MANTENERSE CON SUS SILLARES DE PIEDRA, VENTANAS Y SERVIDUMBRES. Además en las fotos adjuntas se puede observar que el pavimento de ese atzacac es de tipo acera, es decir eso era antes una calle. También se puede observar en la foto la placa del nombre de la calle. Hemos solicitado al Ayuntamiento copia de la licencia de ese edificio, no habiéndola recibido hasta la fecha.</li> <li>2. Visto que en un momento indeterminado la Calle Ermita de San Jaime “deja de ser vial público y pasó a ser un espacio de carácter privado” y visto que en los antecedentes familiares no consta transmisión alguna de este espacio ni consta notificación a los propietarios para la cesión o venta de una calle a la cual recaía una edificación de nuestra titularidad.</li> </ol> <p>Se solicita:</p> <p>Visto que no disponemos de constancia de que dicho edificio adosado al nuestro disponga de licencia de obras, se insta al Ayuntamiento a iniciar el trámite de demolición de la edificación que apoya en la actualidad sobre la “fachada norte” de nuestra edificación y se solicita se nos dé traslado de las actuaciones iniciadas por este Ayuntamiento para la demolición solicitada.</p> <p>En segundo lugar, se solicita que el espacio de carácter privado se mantenga como vial público o sucata y que se retire la puerta que se colocó sin permiso ni autorización y adosada a nuestro edificio, se elimine y se sustituya por una verja o cadena de acceso solo a vecinos o propietarios, eliminado la obra realizada sin autorización.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN. Se ha revisado la regulación y ordenación del conjunto y como consecuencia se modifica la ficha con código C2.23 relativa al Monasterio de la Puridad y San Jaime y los planos O-08, O-05 y O-0.11.1	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada se realizan las siguientes consideraciones:

En relación al primer aspecto tratado, señalamos que, si corresponde, no es competencia del Plan Especial sino del Ayuntamiento de Valencia dar traslado al interesado de las actuaciones iniciadas por el Ayuntamiento para la demolición solicitada.

Respecto del inmueble del Monasterio de la Puridad y San Jaime informar al interesado que, a partir de las observaciones realizadas en la alegación sobre el espacio libre de la antigua calle de la ermita de san Jaime y de las edificaciones presentes en este espacio, se revisan los componentes que forman parte del ámbito protegido del BRL del Convento de la Puridad y San Jaime, parcela 58321-02, y puesto que el conjunto ha sido fruto de transformaciones de gran calado durante el siglo XX se estima necesario acotar los elementos que deben ser considerados a conservar y diferenciar otros que deben considerarse irrelevantes. Se considera necesario estas aclaraciones por la mejor conservación del conjunto. Además se introduce como elemento a conservar el ámbito de antigua calle de la ermita de san Jaime y las condiciones para tratamiento de fachadas recayentes al espacio interior (claustro). En este sentido se modifica la ficha del BRL C 2.23, adaptando su descripción y condiciones particulares, y se modifican los planos O-08 Régimen Urbanístico, O-05 Catálogo Estructural, O-10 Usos y O-0.11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultural. Niveles de Protección. Se añade, además, la ordenanza particulariza nº24 al anexo II de las Normas recogiendo las condiciones de las fachadas recayentes al claustro del Convento.

En relación al edificio sito en la calle Conde Almodóvar 1, la nueva ordenación considera la antigua calle ermita de San Jaime como espacio libre privado definiendo las alineaciones que lo delimitan. Como indica el alegante, parte del espacio libre está ocupado por una edificación de la parcela del monasterio considerada como un elemento irrelevante que, tal y como se indica en las condiciones particulares de la ficha del BRL con código C 2.23, deberá eliminarse cuando se lleven a cabo intervenciones de carácter integral en la parcela.

Es necesario señalar que en toda Ciutat Vella existen otras calles históricas que con el transcurso de los años y la evolución de la morfología urbana han visto modificada su trazado, y en ocasiones transformándose en espacios privados. Este es el caso de la antigua calle de la Ermita de San Jaime que actualmente se encuentra en la parcela catastral 5832101.

Nº 2.27	<b>SOLICITANTE: Javier Basagoitia Miranda DNI ***4680** En representación INBEST PRIME ASSETS, S.L B87944146. C/ Serrano 57 Planta 4 Madrid CP 28006 autorizado MANUEL GONZALEZ MENDEZ SLP ***7333**  G.V. FERNANDO EL CATOLICO 77, 8, 15, 46008  Núm. Registro: I 00118 2019 0019247 29/03/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ Colón, 1 de Valencia (Encajado en interior de la manzana delimitada por C/ Colón, C/ Pascual y Genis, Paseo de Ruzafa y C/ Martínez Cubells.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Que se considere lo que se ha expuesto en el escrito a fin de subsanar la errata existente en la calificación del edificio, para que en la redacción definitiva del nuevo Plan Especial de Ciutat Vella aparezca la nomenclatura correspondiente T-g (terciario genérico)	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA LA ALEGACIÓN y se corrige el error grafiando T-g en el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y O-10 USOS</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Se estima la alegación por tratarse de un error, el cual se subsana y se grafía T-g en el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y O-10 USOS.



Nº 2.28	SOLICITANTE: SANTIAGO MAÑEZ TESTOR ***0164** en repres. CALMA WELLBEING HOTELES SL. CIF B 98753197. 00113 2019 0008947 01.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Convento de San Jose y Santa Teresa, Plaza Portal Nou nº 6 Valencia	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Informe del equipo redactor nº 83	
<p><b>RESUMEN DEL INFORME:</b> Señala la alegación que como consecuencia de la aprobación de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de MODIFICACION DE LA LOTUP, las parcelas dotacionales privadas destinadas a usos multiples (calificadas de SQM * en el PEP) <i>“tendrán el carácter de uso terciario”</i>. En este sentido se señala que la modificación que realiza el PEP calificando las dependencias conventuales y el jardín anexo como CU (cambio de uso) y manteniendo la iglesia como SQM* es nula de pleno derecho en tanto que se basa en la redacción del art. 37 de la LOTUP que ha quedado completamente modificada por lo dispuesto en la Ley 1/2019 de 5 de febrero. A juicio de la alegación el Ayuntamiento viene obligado a modificar el PEP pero no por su alegación sino porque la nueva LOTUP obliga a considerar estas parcelas como uso terciario ya que el antiguo planeamiento (PEP EBIC 08) fijó como SQM* la parcela catastral 5535901 antiguo Convento de San José y Santa Teresa. Esta calificación no perjudica al Plan Especial ni contraviene las normas respecto a los porcentajes de suelo dotacional como ya reflejó el equipo redactor en su informe sobre la alegación nº 83 presentada por los mismos interesados en la primera exposición al público. Igualmente debe ser considerado nulo de pleno derecho el punto relativo a esta parcela en el apartado 7.4 Ingresos Derivados de Cambios de Uso de Equipamientos Privados del Plan Especial del Estudio de Viabilidad Económica del PEP, ya que el cambio legislativo hace inaplicable el régimen de pago por el 5 por ciento del aprovechamiento que le correspondería al Ayuntamiento y por la cesión del suelo dotacional.</p> <p>Se solicita:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. PRIMERA: POR APROBACIÓN DE LA Ley 1/2019 de 5 de febrero de MODIFICACION DE LA LOTUP se solicita la modificación del documento Plano O-08 propuesto y todos los relacionados, adaptándolos a la nueva legislación y por tanto, haciendo constar expresamente el carácter terciario de la parcela indicada.</li> <li>2. SEGUNDA: RESPECTO DE LA CESIÓN DEL SUELO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO, modificar por considerarlo nulo el punto 7.4 Ingresos derivados de Cambios de Uso de equipamientos privados del Plan del Estudio de Viabilidad Económica del PEP. No procede cesión alguna a favor del Ayuntamiento y en su consecuencia deben ser modificados todos los artículos y cualquier texto del Plan que a tal cesión se refiere y en concreto al punto 7.4.</li> <li>3. TERCERA. RESPECTO DEL ERROR EN LOS METROS CONSIGNADOS, se ha detectado un error en cuanto a la edificabilidad consignada para la parcela 5535901 ya que sin contar con la iglesia la edificabilidad es, según reciente medición de 2.408,15 m2t. Rectificar el régimen urbanístico propuesto en el plano O-08 del mismo para el Convento de San Jose y Santa Teresa (fincas registrales 4531-4532 parcela 61303-14 y 5535901) fijando su calificación como suelo de uso terciario por adaptación del Plan A LO DISPUESTO en el artículo 37 de la LOTUP según la redacción operada por la ley 2019, modificando igualmente todos los documentos referidos a dicha calificación , así como las referencias y cualquier texto del Plan que a la cesión de terrenos o pago de los mismos al Ayuntamiento se refiera, y en concreto al punto 7.4 Ingresos derivados de cambios de uso de equipamientos privados del Plan del Estudio de Viabilidad económica del PEP y relacionados.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor quiere significar que ciertamente el cambio producido en el art. 37 de la LOTUP por lo establecido en la Ley 1/2019 de 5 de febrero obliga a adaptar las previsiones contenidas en la documentación inicialmente expuesta al público en junio de 2018.

En esa adaptación se ha aplicado el criterio de mayor aproximación a los criterios solicitados por los interesados propietarios o titulares de los inmuebles y así se ha procedido en este caso.

Cabe significar que la modificación del art. 37 no cabe interpretarla en el sentido de que obligatoriamente tengan que considerarse estos edificios como “terciarios” (y con ello aplicando el régimen de compatibilidades de este uso) sino que el art. 37 cualifica ese uso terciario con el adjetivo “especiales”, con el que se pretende establecer (a) la existencia de un uso lucrativo privado (evitando las dudas que pudieran existir respecto al carácter lucrativo del uso dotacional, aunque fuese privado) y (b) la congelación del uso para mantener el que vienen teniendo esos edificios (si es un colegio que se mantenga en colegio, si es un uso deportivo o asistencial, lo mismo).

Es decir, rechazamos la interpretación en virtud de la cual la LOTUP haya querido considerar como uso terciario sin más, cuando en el apartado 2 por ejemplo está estableciendo reglas para computarlos dentro de los estándares urbanísticos, aspecto este que sería por definición contrario a la consideración como un uso terciario susceptible de ser alterado a voluntad del titular del mismo, porque rompería el criterio de cuantificación de los estándares dotacionales.

Además en el caso particular de la parcela que nos ocupa estamos ante un Uso Dotacional Múltiple que no está definido en el art. 37.1 como los que pasan a ser de uso terciario. Lo mismo pasa con los usos “administrativos institucionales” o “servicios urbanos”.

Sobre estas tres categorías, en la documentación expuesta al público en febrero 2019 el criterio ha sido el considerar (1) que los cambios de uso solicitados por los titulares de los inmuebles seguir considerándolos como cambios de uso (como el que nos ocupa), esta vez no ya a tenor de lo previsto en el art. 37 sino a tenor de lo dispuesto en el art. 77.3 LOTUP “...incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, ...”, supuesto este en virtud del cual y conforme a lo previsto en el art. 178.2 LOTUP procederá contemplar la “cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley”, es decir, el 10 por ciento de las plusvalías públicas generadas por la acción urbanística.

De no haber solicitado la propiedad del inmueble el cambio de uso del mismo, de acuerdo con el criterio que se ha seguido en la adaptación de la calificación de los dotacionales privados por la Ley 1/2019 que modifica la LOTUP, la alternativa hubiese sido la de considerar la iglesia como Terciario Especial educativo-cultural y el resto del convento adquirir la calificación que resulte más acorde con el uso correspondiente al dotacional existente, el dotacional múltiple, y por lo tanto permitir cualquier uso incluido como terciario especial o terciario oficinas, pero en ningún caso cabría la posibilidad de asimilar el uso del convento a un uso hotelero, lo que imposibilitaría la explotación económica que se pretende llevar a cabo actualmente en el inmueble.

Como decimos el equipo redactor ha pretendido acoger al máximo la voluntad expresada en los escritos recibidos en fase de preparación del PEP y así se ha llevado a cabo, razón por la cual entendemos que no procede en estos momentos alegar una nulidad de pleno derecho que, dicho sea con todo respeto, nos parece carente de toda justificación.

Respecto del error que señala el alegante en cuanto a la medición de la edificabilidad del conjunto, cabe señalar que en el documento de la Memoria de Sostenibilidad Económica del PEP en su apartado 7.3 “Ingresos derivados de cambios de uso de equipamientos privados” se reflejan los cálculos realizados en base a la documentación catastral del inmueble (descontando la edificación correspondiente a la iglesia). La valoración expresada en el citado documento tiene carácter estimativo y no es vinculante, sino que se realiza a los efectos de cuantificación de las cargas procedentes de la ordenación urbanística del Plan Especial, sin perjuicio de la valoración final que corresponda al expediente de gestión que se realice para su definitiva obtención y puesta en uso. Corresponderá pues al momento de solicitud de licencia el que se justifique ante el Ayuntamiento la edificabilidad existente de acuerdo a las exigencias que este considere necesarias para la justificación.

Nº 2.29	SOLICITANTE: FRANCISCO ROZAS FUSTER ***5123** presidente agrupación interés urbanístico unidad de ejecución 22 PEPRI DEL CARMEN Avda. Pérez Galdós 13-17 46007 Valencia CIF-V-97766521 00113 2019 008974 01-04-2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Unidad de Ejecución 22, PEP Ciutat Vella.	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> El alegante expone que en comparación con el resto de las UE, esta resulta perjudicada en cuanto a cargas previstas y la edificabilidad resulta sensiblemente inferior a la contemplada en el resto. La edificabilidad inicialmente definida se ha ido reduciendo en las sucesivas modificaciones realizadas. Ahora el PEP establece nuevas cargas como la obligación de realojo de los propietarios residentes en Gutenberg 32 durante la ejecución del programa. Este desequilibrio es lo que a juicio de la alegación está provocando el fracaso de la ejecución de esta Unidad de Ejecución. Critican el coeficiente de ponderación del uso terciario para el cálculo del aprovechamiento tipo, por considerar que el valor de suelo residencial frente al terciario es mucho mayor en el mercado inmobiliario y en todo caso debería considerarse como un suelo con menor valor y por tanto con un coeficiente reducido respecto del residencial. Además se señala que el aprovechamiento previsto para el uso terciario singular es inmaterializable, calculando un déficit con respecto al previsto en el PEP de 568,87 m2t. A la vista de lo cual consideran que el IER estaría lejos del porcentaje de tolerancia previsto en la Ley para los aprovechamientos de las distintas Unidades de Ejecución.</p> <p>A tal efecto proponen incrementar la edificabilidad residencial sobre suelo privado en 1.203 m2t como mínimo para equilibrar las obligaciones legales y cargas previstas. Esto supondría:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La edificabilidad residencial sobre suelo privado sería de <math>17.228,12 \text{ m}^2\text{t} + 1.203,84 = 18.431,96 \text{ m}^2\text{t}</math></li> <li>La edificabilidad bruta de todo el ámbito sería de <math>19.751,99 + 1.203,84 \text{ m}^2 = 20.955,83 \text{ m}^2\text{t}</math>.</li> <li>El coeficiente de edificabilidad del ámbito sería de 1,8517 m2t/m2s que sería inferior a la media de los coeficientes de las Unidades de Ejecución del PEP y bastante inferior al coeficiente inicial del PEPRI del Carmen para la UE-22 de 2,114 m2t/m2s.</li> <li>No obstante manteniendo el coeficiente 2 del terciario singular, aplicado sobre la realidad de la edificabilidad materializable del mismo (<math>0,1772 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} \times 2 = 0,36</math>) resultaría un aprovechamiento tipo del área de reparto de 2,03 m2t/m2s cumpliendo los parámetros fijados en los arts. 74 y 75 LOTUP.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA DEL EQUIPO REDACTOR:</b> DESESTIMAR LA ALEGACIÓN, no obstante se han detectado errores respecto de la edificabilidad terciaria que se corrigen en los documentos del PEP de acuerdo a lo especificado en el siguiente informe.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación a esta alegación cabe significar que las obligaciones y cargas establecidas sobre la UE-22 son las que señala la legislación urbanística vigente, por lo que resulta obligatoria para el PEP. A juicio del equipo redactor no es cierto que esta UE esté desequilibrada respecto del resto, puesto que es la única que tiene uso terciario singular, que a pesar de lo que se afirma en la alegación, pero no se demuestra con ningún informe que así lo acredite, no puede considerarse de menor valor en el mercado inmobiliario sino justamente todo lo contrario. Ya tuvimos ocasión de fundamentar en la Memoria de Viabilidad Económica del PEP por qué razón las rentabilidades de los usos terciarios singulares en el ámbito de Ciutat Vella justifican el coeficiente de ponderación asignado a este uso.

Respecto del déficit expuesto por el alegante respecto de la edificabilidad terciaria calculada por el PEP y la realmente materializable, cabe señalar que, las superficies referidas a los inmuebles expuestos por el alegante se comprueba que son correctas:

- Calle Guillem de Castro 142: 773 m2t
- Calle Gutenberg 10: 558 m2t
- Calle Gutenberg 12: 664 m2t

Sin embargo, el alegante no ha sumado la edificabilidad correspondiente a los dos inmuebles siguientes también calificados como terciario singular:

- Calle Lliria 5: 676,68 m2t
- Calle Lliria 3: 613,26 m2t

Teniendo en cuenta estos datos, hemos detectado un error en la edificabilidad terciaria total que pasaría a ser de 3.284,94 m2t. lo que resulta superior a la totalidad alegada por el interesado (1.955 m2t). Detectado este error se modifican los datos de la ficha de gestión de la UE22 (anexo V Normas Urbanísticas) así como los cálculos del estudio de Viabilidad Económica del Plan Especial.

Atendiendo a la consideración del alegante respecto de la cesiones derivadas del art.77.1.c, las determinaciones aplicadas era la correspondientes según la aplicación de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. No obstante, teniendo en cuenta la entrada en vigor de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, la cual es de aplicación al PEP Ciutat Vella, es necesario adaptar las citadas cesiones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 77.1.b) de la citada ley (nueva redacción) según el cual *“En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior. Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación”*. En este sentido se adaptan todos los documentos del PEP al cumplimiento de la nueva Ley.

Además, se informa al alegante que, de acuerdo con la alegación 2.18 recibida en este segundo periodo de exposición pública del PEP, que cuestiona aspectos de la ordenación de la UE22, en concreto la existencia de pasajes en las plantas bajas de los edificios recayentes a la calle Guillem de Castro, se procede a volver a analizar la adecuación de la ordenación propuesta respecto de la estructura urbana propia del ámbito. De esta análisis se desprende la conveniencia de adecuar la configuración de las plantas bajas recayentes a la fachada de la calle Guillem de Castro suprimiendo el pasaje o porche planteado en la anterior propuesta del PEP y planteando una nueva configuración cerrando estos espacios de las plantas bajas y permitiendo un aprovechamiento lucrativo, de acuerdo con las compatibilidades propias del régimen del uso del subámbito de predominancia residencial, sin dejar de exigir la puesta en valor de los restos de la muralla así como su contextualización respecto de los restos que aparezcan en el espacio libre.

La variación de la edificabilidad que pueda deducirse del cambio en la ordenación, así como las correcciones respecto de la edificabilidad del uso terciario justificadas en párrafos anteriores, se modifican y adaptan los valores correspondientes a la UE 22, y en este sentido se modifican los documentos del PEP (Normas Urbanísticas. Anexo V. Gestión. Ficha UE22/ Memoria Descriptiva y Justificativa/Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica). Además de la incorporación de la nueva edificabilidad derivada de la eliminación de los pasajes, se comprueba que existía un error de medición en la anterior versión del PEP tanto respecto de la edificabilidad residencial como terciaria, así como un pequeño ajuste de la superficie del ámbito de la unidad. Se adjunta el nuevo cuadro de valores de la unidad, con un ligero aumento de los índices de edificabilidad y aprovechamiento tipo.

Versión PEP	UE	SUPERF. (m2s)	privado		edificabilidad (m2t)		equipamiento (m2s)	espacio libre (m2s)	red viaria (m2s)	(IEB) m2t/m2s	IER	Aprov. tipo
			m2s residencial I	m2 terciario	residencial (m2t)	terciaria (m2t)						
<b>FEB 2019</b>	UE-22	11.005,89	5.109,44	1.674,88	17.029,26	3.198,48	0,00	4.221,57	0,00	<b>1,84</b>	<b>1,55</b>	2,13

<b>JUNIO 2019</b>	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	0,00	4.220,00	0,00	<b>1,86</b>	<b>1,57</b>	<b>2,15</b>
-------------------	-------	-----------	----------	----------	-----------	----------	------	----------	------	-------------	-------------	-------------



Nº 2.30	SOLICITANTE: RAFAEL JOSE FERRANDO MARTINEZ ***7048** Secretario General de la Federación Empresarial de Hostelería de VALENCIA ***1157** 00103 20190002225 01.04.2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP de Ciutat Vella	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública Nº 96, a fecha 25/09/2018 , nº registro 00103 2018 007317	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El alegante solicita:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La eliminación de la aplicación de las tres limitaciones establecidas en el art.8.4 apartado VI relativas a los entornos de protección de los monumentos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustitución del criterio de los 3 metros de circulación peatonal por un estudio específico de cada caso</li> <li>- Eliminación del aumento de 1,80 metros de banda de circulación frente a fachada</li> <li>- Supresión del máximo de ocupación de terrazas del 20% de la superficie</li> </ul> </li> <li>• La aplicación con carácter general del régimen establecido por la ordenanza reguladora de ocupación del dominio público.</li> <li>• Creación de un mecanismo para revisar situaciones problemáticas en relación con terrazas situadas en el sub-ámbito entornos de Protección de BBIICC. Participación de esta Federación en la Comisión municipal de Patrimonio.</li> <li>• Supuestos concretos de ocupaciones en espacios libres singulares plaza de la Reina y plaza del Ayuntamiento.</li> <li>• La ampliación de la limitación de actividades de hostelería a los entornos de protección de los BB.II.CC (ART. 6.12 7º)</li> <li>• En especial se solicita que se eliminen los criterios generales establecidos en el artículo 8.4 apartado VI (ocupación), en concreto el 5º relativo al ámbito señalado como “entorno de protección de monumentos” y su sustitución por el mantenimiento de la regulación establecida en la ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público de terrazas, consistente en estudio especial e individualizado para el entorno de Ciutat Vella.</li> </ul>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

De acuerdo con la alegación emitida se realizan las siguientes consideraciones:

Respecto de la regulación de la ocupación del espacio público en los entornos de protección de monumentos, la normativa del plan establece una regulación acorde a las determinaciones del art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, por la aplicación del cual, los planes especiales que regulen tanto los Conjuntos Históricos como los entornos de protección de los monumentos (cabe señalar que el PEP Ciutat Vella es el instrumento encargado de regular tanto el Conjunto Histórico de Ciutat Vella como los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural contenidos en el ámbito) deben tener en cuenta ciertos criterios como por ejemplo:

*El Plan contendrá criterios relativos al **ornato** de edificios, **espacios libres y viales** en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la **percepción** de los mismos.*

*En lo que respecta a espacios o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales. **Asimismo regulará la asignación de uso y ocupación**, teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.*

*El planeamiento analizará la **estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad**, y el estacionamiento de vehículos. **Priorizará el uso peatonal**, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.*

Así pues, y de acuerdo a las determinaciones patrimoniales cuyo cumplimiento es obligatorio, el PEP establece una regulación adecuada respecto de la calidad ambiental que requiere el espacio libre del

ámbito protegido y especialmente el de los entornos de protección de los BB.II.CC, zonas especialmente sensibles dentro del conjunto histórico. El análisis pormenorizado del PEP sobre el paisaje y el espacio público, ha detectado una afección relevante respecto de la intensiva ocupación de mesas y sillas en muchas de las plazas de Ciutat Vella, como por ejemplo la plaza Lope de Vega, la plaza del Tossal, la plaza de la Virgen, la de la Reina, entre otras. La mayoría de estas plazas intensamente ocupadas forman parte de entornos de protección de BIC, lo que le otorga al hecho un agravante mayor por la afección que produce dicho fenómeno sobre la contemplación y disfrute del monumento por parte de la ciudadanía. Además de la afección visual y paisajística, existen interferencias directas entre la correcta utilización del espacio público por los peatones y la ocupación de las mesas y sillas, un fenómeno palpable en un gran número de calles y plazas. Es necesario señalar que es un objetivo del plan, de acuerdo con la legislación patrimonial, priorizar el uso peatonal y regular la funcionalidad del espacio público de acuerdo con la accesibilidad.

Por todo ello se considera que las determinaciones de las normas del plan especial son adecuadas y ponderadas con el objetivo de regular la ocupación del espacio público para garantizar la accesibilidad y disfrute público de los valores del ámbito en correcta convivencia con la actividad hostelera.

Es necesario aclarar al alegante que, la separación de 1,80 metros de las fachadas viene relacionada con la anchura libre mínima exigida para itinerarios peatonales accesibles por el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Respecto de la creación de un mecanismo para revisar situaciones problemáticas en relación con terrazas situadas en el sub-ámbito entornos de Protección de BB.II.CC. y la participación de esta Federación en la Comisión municipal de Patrimonio, es una propuesta que excede las competencias del plan y no puede considerarse por tanto competencia del mismo.

Respecto de los supuestos concretos de ocupación de espacios libres singulares: la plaza de la Reina y la plaza del Ayuntamiento, los criterios establecidos en las normas del plan están basados en la mejora ambiental y paisajística del ámbito, así como en la priorización del uso peatonal y otras condiciones establecidas en el art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. El art. 8.5 de las normas del PEP establece condiciones particulares de intervención para espacios libres singulares, todas ellas dirigidas para la correcta conservación del entorno y sus valores. Cualquier actuación que se lleve a cabo deberá cumplir con dichas condiciones y cualquier otro factor interviniente en la ordenación o urbanización de la plaza, como la ocupación de terrazas a las que hace alusión el alegante, deberá ser estudiado de manera pormenorizada en el proyecto de urbanización, garantizando en cualquier caso el cumplimiento de las normas. Se considera que las condiciones establecidas en las normas del PEP son adecuadas a tal fin y no precisan ser modificadas en el sentido que indica el alegante.

Por último, respecto de la ampliación de la limitación de actividades de hostelería a los entornos de protección de los BB.II.CC., el presente informe ha justificado de manera reiterativa los valores que deben ser conservados y fomentados en zonas sensibles como los entornos de protección de los BB.II.CC, como bien indica la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. En este sentido, lo que se pretende no es prohibir los usos que indica el alegante, sino fomentar usos y actividades tradicionales e históricas propias de los Centros Históricos, que en muchos casos se ven desplazadas por los usos cuya implantación se limita. Como bien indica el alegante, es necesario esponjar las actividades y fomentar la diversidad de las mismas, siempre y cuando respeten los valores del ámbito, especialmente aquellas tradicionales relacionadas con el Conjunto Histórico. El PEP no prohíbe la instalación de las actividades que indica el alegante, sino que regula su densidad, de acuerdo a los valores del ámbito, por lo que su implantación se dará dependiendo de las existentes.

Por todo lo expuesto se propone desestimar la alegación.

Nº 2.31	<b>SOLICITANTE: ANTONIO CELMA NEBOT en nombre de MANET DE INVERSIONES SL CIF ***4301**</b> <b>C/ Conde Salvatierra 9, 2º</b> <b>001132019008982 01.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ Historiador Chabás nº 2 (recayente a calle Salvador, Unión y Pl. Crespins)</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública Nº 40, a fecha 20/09/2018 , nº registro 00113 2018 031261</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  <b>El interesado presenta las siguientes alegaciones:</b>  <b>Primera. Que el edificio sito en la calle Historiador Chabas 2, objeto de la alegación, tiene asignada una calificación de uso residencial plurifamiliar. Que nos encontramos ante un inmueble de uso terciario desde su construcción, en concreto oficinas (del PROP).</b>  <b>Segunda. Que la desestimación de la primera alegación presentada se motivaba por corresponder a la Administración establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público. El alegante se declara conforme con esto, no obstante, recuerda que ello no puede suponer un perjuicio a su interés privado. Además, el alegante indica que el uso residencial plurifamiliar es incompatible con la realidad física de su edificio (construido para ser dedicado a oficinas). La adaptación del edificio a las prestaciones exigidas por el uso residencial vivienda conllevaría una reforma integral. Que el uso residencial potenciado por el PEP deberá darse en los edificios que actualmente cuenten con uso residencial y no con uso terciario, de lo contrario el PEP ocasionará graves lesiones en nuestros derechos como propietarios. Que el alegante considera que al edificio objeto de la alegación se le podría aplicar el subámbito terciario singular (T-s). Se acompaña la alegación planos que definen el interior del edificio objeto de la alegación.</b>  <b>Tercera. Que la calificación urbanística no afecta a la licencia de la que ahora dispone el edificio, ni impide el uso TOF.2. El alegante entiende que el hecho de que la calificación urbanística no afecte a la licencia de que ahora dispone era un principio básico y del cual todos partimos por el simple hecho de estar en un estado de derecho, pero no puede más que mostrar su disconformidad con la limitación de derechos que le supone la pretendida nueva calificación de sus suelo.</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

En primer lugar, y tras analizar el contenido de la alegación presentada en este segundo periodo de exposición pública del PEP, queremos señalar que dicho contenido coincide con el de la alegación que el interesado presentó en el primer periodo de exposición pública del Plan Especial, cuya desestimación fue suficientemente justificada con anterioridad. Atendiendo al art. 53.6 LOTUP, que determina que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados, procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado.

No obstante, atendiendo a la reiteración de la solicitud, y con la voluntad de reafirmar la justificación expresada en el anterior informe, se considera conveniente volver a incidir en los aspectos que incompatibilizan la propuesta del alegante con el propio plan, así como la justificación de la solución adoptada:

El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella no ha hecho sino recoger las condiciones de uso que ha tenido esta parcela en anteriores planeamientos para esa zona, calificada como de uso Residencial plurifamiliar. Las condiciones de uso de la parcela regulada en el planeamiento vigente PEP EBIC 06-07 no varían respecto de la regulación de usos que el PEPRi Seu-Xerea determinaba para la parcela en cuestión en el momento en que obtuvo la licencia (1994-1997) hoy vigente según el alegante, con uso global o dominante Residencial plurifamiliar (Rpf) con ciertas compatibilidades respecto de algunos usos terciarios y dotacionales, dentro de la subzona "Entorno de Protección Trama Histórica". De acuerdo con estas premisas consideramos que la situación del inmueble respecto del régimen de usos vigente y el propuesto

por el PEP no varía como justificamos en los párrafos siguientes. Además la licencia que fue concedida en los términos que indica el alegante no se ve afectada por el PEP, manteniéndola en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor del PEP, como así contempla el régimen transitorio del art.6.5 de las Normas del Plan. Así pues, se considera que el PEP no ha ocasionado lesiones en los derechos de los propietarios al mantener el derecho patrimonializado mediante la licencia concedida y manteniendo las condiciones de la misma en tanto en cuanto no se produzca alguna de las circunstancias determinadas por el Plan Especial.

En cuanto a la justificación de que el PEP no varía el régimen de usos de la parcela respecto del planeamiento vigente, cabe señalar que la licencia no pudo ser concedida en virtud de la compatibilidad del uso terciario oficinas Tof. 2 como indica el alegante, ya que como desarrollamos a continuación su implantación en edificio de uso exclusivo era incompatible, sino que, a juicio del equipo redactor, esto debió realizarse en virtud de la compatibilidad determinada para el uso dotacional, ya que, como bien indica el alegante, el edificio fue utilizado como sede del PROP. Analizando el régimen de usos de planeamientos anteriores resulta que:

Según PEP EBIC 06-07:

*Tof. 2 Solo podrán ubicarse en plantas semisótano, baja y primera. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situaran siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.*

Según PEPRI Seu-Xerea (para edificio Grado 3, por tratarse de edificio no protegido):

*Se ubicarán, necesariamente, en edificio de uso mixto, pudiendo situarse exclusivamente en plantas baja y primera. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.*

Visto esto, parece obvio que la licencia no pudo ser concedida en virtud de la compatibilidad del uso terciario oficinas Tof. 2 (ya que en el edificio objeto de la alegación las oficinas se sitúan en plantas superiores a la planta primera) sino que se hizo en virtud de la compatibilidad determinada para el dotacional, ya que, como bien indica el alegante, el edificio fue utilizado como sede del PROP. En este sentido, y teniendo en cuenta las condiciones que el PEPRI Seu-Xerea determinaba para dotacionales en la zona de calificación:

*D. Dotacionales. Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

Así pues, el uso asociado a su licencia se entiende como el de Dotacional Administrativo Institucional

**El PEP Ciutat Vella** incluye el edificio dentro del subámbito de Predominancia Residencial. En este subámbito el uso global o dominante sigue siendo el Residencial Plurifamiliar (Rpf) y respecto de la compatibilidad de usos:

*Uso terciario oficinas: Locales de oficina (Tof.2): Se admite únicamente en edificio de uso mixto en planta semisótano, baja y primera. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y pudiendo situarse en la misma planta que otros usos no residenciales.*

*Uso dotacional (D) (público) y Uso Terciario Especial (TE) (nuevas implantaciones): Se admiten en planta semisótano y plantas superiores. Se admiten asimismo en edificio exclusivo.*

Dicho esto, es evidente que el régimen de usos del PEP respecto de la compatibilidad del uso terciario Tof. 2 y del uso Dotacional, para la parcela objeto de la alegación, no ha experimentado cambios sustanciales ni respecto del planeamiento vigente ni respecto del PEPRI Seu-Xerea. Es conveniente señalar que el objetivo de PEP es fomentar el uso residencial del ámbito, de acuerdo con las determinaciones del artículo 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano que marcan los criterios a seguir para los Planes especiales de Protección de los Conjuntos Históricos. En este sentido y en adición a lo anterior, corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial Plurifamiliar (y sus

compatibilidades admitidas) aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella.

Respecto de que el uso residencial plurifamiliar sea incompatible con la realidad física del edificio, cabe señalar que el inmueble objeto de la alegación no cuenta con ningún grado de protección y consecuentemente no existe ninguna limitación física, más allá de la impuesta por el régimen urbanístico de aplicación (alturas, profundidad edificable, condiciones de la edificación, etc.) que impida la adaptación del mismo al uso residencial. Además, no podemos pasar por alto que, de acuerdo con la compatibilidad de usos del PEP, el edificio podría seguir albergando un uso dotacional o bien un uso terciario especial (uso incorporado al régimen de usos del PEP tras la modificación de la Ley 1/2019 LOTUP), que son totalmente compatibles con la configuración arquitectónica actual del edificio. Tampoco cabe incluir el edificio dentro del subámbito Terciario Singular (T-s) por no tratarse de un edificio protegido.

Respecto del hecho de que la calificación urbanística del PEP suponga una limitación de derechos que le supone la pretendida nueva calificación de su suelo, y en adición a las razones técnicas expuestas, exponemos la siguiente justificación jurídica:

Señala el art. 48.b) TRLS (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 Octubre 2015) que dará lugar a indemnización, (...) “b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa”

En razón a lo establecido en este artículo es claro que no procede aquí indemnización alguna puesto que:

- a) La ordenación de usos que establece el PEP no es “singular” para un edificio concreto sino que es “general” y abstracta, partiendo de la mejor defensa de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico. Solo son indemnizable las vinculaciones y limitaciones singulares. Y es claro que en toda la ordenación del PEP no existe norma alguna que se refiera de modo particularizado a ningún edificio en concreto, salvo las lógicas referencias a valores patrimoniales y a su debida protección.
- b) La modificación del régimen de usos que se opera desde esta perspectiva en la ordenación del PEP mantiene el uso dominante o global en este caso el residencial plurifamiliar. Esta cuestión es particularmente importante porque significa que el uso global o dominante en la zona sigue siendo el mismo que era con la ordenación anterior.
- c) La compatibilidad de usos que existía antes y que ahora el PEP redefine, que no estaba patrimonializada a través de una licencia de obras y de actividad, no pasaba de ser una mera expectativa que no cabe confundir con un derecho evaluable económicamente, y por supuesto, como tal mera expectativa no forma parte del contenido del derecho de propiedad de cada propietario (art. 37.2 RDLeg. 7/2015 de 30 de octubre).
- d) Obsérvese en este sentido que el PEP no ha dejado sin efecto títulos administrativos habilitantes de obras y actividades por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística. Para estos casos el PEP ha regulado la situación de régimen transitorio en virtud de la cual se posibilita el mantenimiento de la eficacia de estos títulos habilitantes obtenidos con anterioridad que patrimonializan para los propietarios los usos compatibles conforme al anterior planeamiento de tal forma que la modificación que opera el PEP no genera derecho indemnizatorio alguno.



Nº 2.32	SOLICITANTE: VICENTE FONTESTAT PASTOR ***0340** C/ Palau nº 2 de Valencia, En representación del Arzobispado de Valencia 00113 2019 008979 01/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO: Monasterio de la Encarnación (C2. 08 y C3 0134).</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de participación pública del PEP Ciutat Vella: nº 156</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> El alegante señala la discrepancia respecto de la asignación de nivel general de protección integral para algunas de las edificaciones y persiste un problema referente al edificio del Convento de la Encarnación (C2. 08 y C3 0134). La referencia a los citados elementos a proteger, no presenta la información gráfica que anuncia o quizá, cabría decir que no la presenta de forma suficientemente clara a los efectos del diferente grado de protección de los elementos constituyentes de la parcela, edificaciones y jardines. La consecuencia práctica es que no se ha podido obtener autorización de utilización y placa de vado para la puerta de vehículos de la calle Foyos. Pese a la existencia de dos fichas individualizadas diferentes debe solucionarse esta cuestión de la manera que se estime conveniente conceptual, gráfica y textualmente, para que queden clarificadas las circunstancias urbanísticas, los elementos protegidos y la solución del problema de orden práctico mencionado que causa un importante quebranto a la vida monástica de la comunidad religiosa que habita el monasterio.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN, modificando el documento de fichas de catálogo para unificar el contenido de las fichas C3.0134 y C2.08 en la segunda (se elimina la ficha C3.0134 volcando su contenido en la ficha C2. 08) de acuerdo con el contenido del informe.</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada se realizan las siguientes consideraciones:

En primer lugar y en relación a la discrepancia respecto de la asignación del nivel general de protección para algunas de las edificaciones, cabe señalar que se trata de un aspecto ya justificado en el anterior periodo de exposición pública, y por tanto, según el art. 53.6 LOTUP, que señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados, se procede a inadmitir esta parte de la alegación en tanto que se refiere a aspectos que ya fueron informados.

No obstante, como ya se indicó en la alegación presentada por el interesado en el pasado periodo de participación pública, los criterios que llevan a esta determinación son los siguientes:

En cuanto a la variación de los niveles de protección, cabe señalar que con carácter general todos los bienes inmuebles pertenecientes al Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano (BICs y BRLs) se han incluido dentro del nivel de protección general integral, lo que constituye una adaptación a lo previsto en el apartado 9 del Anexo VI de la LOTUP que considera deben ser incluidos dentro del nivel de protección general integral aquellos edificios cuyos *"... valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría"*.

Además el PEP Ciutat Vella, en este aspecto se adapta al Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, que establece para todos los BRL y para todos los BIC, el Nivel general de protección Integral.

No obstante, eso no significa que todas las partes o componentes del conjunto protegido tengan el mismo valor ni las mismas condiciones de intervención. Por eso, en el apartado 8 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS de la ficha del catálogo de Protecciones, se detalla para cada uno de los componentes o para cada una de las partes, su valor, carácter y actuación prevista, tal y

como señalan los apartados 15 y 16 del Anexo VI de la LOTUP cada edificio tiene una Ficha en la que se singularizan y especifican los valores concretos que reúne el mismo y las posibles actuaciones en el mismo.

En lo referente al edificio del Convento de la Encarnación (fichas de catálogo C2. 08 y C3 0134), tal y como se informó en el primer periodo de exposición pública, la parte calificada como BRL viene grafiada en el Plano O-05 CATÁLOGO ESTRUCTURAL y por tanto está claramente delimitada. Esta parte es la que corresponde con las ficha C2.08 y la que tiene un mayor grado de protección (general integral) tal y como se grafía en el Plano O-11.1 CATÁLOGO. En este mismo plano, se grafía una parte de la edificación contenida en la parcela que NO es BRL pero que sí cuenta con una Protección general Parcial: es la correspondiente con la ficha C3.0134. El resto de parcela no está protegida y su régimen es el establecido en los Planos de Ordenación del Plan.

No obstante, teniendo en cuenta el criterio utilizado en otros inmuebles en similar situación, se ha toma la decisión de juntar el contenido de ambas fichas (eliminando la ficha C3.0134 volcando su contenido en la ficha C2. 08) en una única ficha (C2. 08) en aras a una mayor claridad en la consulta de los documentos y su regulación.

Se ha mantenido una reunión con representantes del arzobispado, en la que se aclaró que la autorización de la placa de vado no es competencia del Plan Especial, y por tanto, la solicitud del vado *que causa un importante quebranto a la vida monástica de la comunidad religiosa que habita el monasterio* no depende de las modificaciones que se realicen en el PEP.

A partir de las observaciones realizadas en la alegación sobre el conjunto del Monasterio de la Encarnación, se han revisado los componentes del monasterio y sus transformaciones y se han llevado a cabo reuniones con representantes del Arzobispado y de la propiedad. En estas reuniones la propiedad del monasterio informa al equipo redactor que el cuerpo para el que se había solicitado un cambio de uso ocupa un ámbito mayor al grafiado en los planos de la anterior versión del PEP, llegando hasta la fachada interior de la panda sur del claustro del monasterio. Una vez comprobado se modifica la delimitación del cuerpo y se añade a la memoria de Sostenibilidad Económica del Plan, así como en el resto de documentos del plan, donde por error no constaba. Esta parte del inmueble sigue formando parte del conjunto protegido con Protección General Parcial y sus particularidades y modificaciones se añaden a la ficha de catálogo C2.08.

Además, a raíz de la revisión del conjunto protegido se han detectado elementos a conservar en el muro de parte de la parcela no perteniente al ámbito protegido de la misma, recayente a las calles Camarón y Foyos. Con el objetivo de conservar dichos elementos se incluye la ordenanza particularizada nº 23 incluida en el anexo II de las normas del Plan Especial.

Además de las consideraciones expresadas respecto del Monasterio de la Encarnación, el equipo redactor, en el trascurso de las reuniones de trabajo realizadas con los representantes del Arzobispado, informa sobre las modificaciones surgidas a partir de la alegación 2.26, a consecuencia de la cual se revisan los componentes que forman parte del ámbito protegido del BRL del Convento de la Puridad y San Jaime, parcela 58321-02 puesto que se estima necesario acotar los elementos que deben ser considerados a conservar y diferenciar otros que deben considerarse irrelevantes debido a que este conjunto ha sido objeto de importantes transformaciones y se considera necesario aclarar para una mejor conservación del conjunto. Resultado de la revisión se introduce como elemento a conservar el ámbito de antigua calle de la ermita de san Jaime y las condiciones para tratamiento de fachadas recayentes al espacio interior (claustro) así como la definición de valores y condiciones de intervención pormenorizada para cada uno de ellos. En este sentido se modifica la ficha del BRL C 2.23, adaptando su descripción y condiciones particulares, y se modifican los planos O-08 Régimen Urbanístico, O-05 Catálogo Estructural, O-10 Usos y O-0.11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultural. Niveles de Protección. Se añade, además, la ordenanza particulariza nº24 al anexo II de las Normas recogiendo las condiciones de las fachadas recayentes al claustro del Convento.

Nº 2.33	<b>SOLICITANTE: ROSALIA RIQUELME SANCHEZ ***0272** CARLOS VILAVERDE I BARGUES ***7580**</b> <b>QUART 68, 20 Codi Postal 46008</b> <b>Núm. Registre: I 00118 2019 0019537 Data presentació: 01/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Edificio, Quart 68</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
<p>Primero.- Contra la inclusión del edificio C/Quart nº68 (manzana catastral, Plano informativo 1-09), en el ámbito de afección del PEP "Ciutat Vella" y que por dicha circunstancia haya sido considerado un elemento "distorsionante" que suponga un deterioro visual o ambiental del entorno de protección del BIC Torres de Quart.</p> <p>Segundo.- Contra la consideración que el edificio de la C/ Quart nº 68 (y los aledaños que también se ven afectados por la misma consideración) tenga una "excesiva altura" que sobrepasa la que es habitual en la edificación "tradicional" provocando una importante "densificación" edificatoria de las parcelas. (La excesiva altura son 7 alturas, y al parecer la edificación tradicional" implica que sólo se tengan 5); Plano informativo I-08, Ordenación pormenorizada, Régimen urbanístico.</p> <p>Tercero.- Esta afectación supone que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en el PEP "Ciutat Vella", serán de aplicación a estos edificios en el momento de su sustitución, o cambio de uso global o dominante del edificio, con la salvedad que el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa patrimonial podrá ejercer la potestad expropiatoria, como comprenderán, alego contra esta posibilidad.</p> <p>Cuarto.- Alego igualmente contra su encuadramiento en un "régimen transitorio ordenado" que implica limitar obras y reformas que puedan hacerse en la finca, condenando la misma a su derribo a no muy lejano plazo.</p> <p>Quinto.- La inclusión, del edificio en donde habito en el mencionado PEP, y en las condiciones impuestas en su documentación, supone un perjuicio real y patrimonial, que afecta de una forma directa a mi familia, puedo verme privado de mi casa y de mi propiedad en el momento en que una autoridad decida tomar la resolución de recuperar "la silueta transformada de la estructura urbana". Alego contra esta inclusión y contra los criterios adoptados que limitan y condicionan la pervivencia del edificio objeto de este escrito.</p> <p>Considero que en el caso que nos ocupa se están cumpliendo los requisitos exigidos: a) Una restricción en el aprovechamiento urbanístico (el edificio pasará en el futuro de tener 7 plantas a tener 5). b) Una limitación singular: se ha producido una vinculación singular de la finca como consecuencia de la minoración de la edificabilidad de la misma. c) Imposibilidad de distribución equitativa; la equidistribución deviene imposible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planteamiento, en relación con el entorno y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.</p> <p>Este mecanismo reparador, a mi entender, no puede ser otro que el dejar la edificabilidad futura del edificio objeto de este escrito al que tiene en la actualidad (7 alturas).</p> <p>Que en la redacción definitiva del PEP "Ciutat Vella", se cambie la afectación del edificio correspondiente a la parcela existente en Quart n.º 68 al PEP de Ciutat Vella, dejando su edificabilidad futura a la que tiene en la actualidad, 7 alturas y que no se limite la posibilidad de obtener licencias para obras y reformas en el mismo.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar, se informa al alegante que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que no han sido objeto de modificación o cambio alguno en el último documento que fue sometido a información pública. No obstante:

1. En relación al primer punto de la alegación que versa sobre de la consideración del edificio como elemento distorsionante por considerar que cuenta con altura excesiva respecto de la edificación tradicional de la zona:

El plano I-09 Gestion del Suelo del PEP Ciutat Vella no recoge ningún elemento distorsionante como indica el alegante, sino que representa las unidades de ejecución existentes en el planeamiento anterior al PEP. Ningún otro plano del PEP Ciutat Vella representa elementos distorsionantes en el ámbito.

En relación a los elementos impropios, distorsionantes, inarmónicos o inadecuados, el plan los define en el art. 0.9 de las Normas como aquellos elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona. Excepcionalmente pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés.

El edificio objeto de esta alegación se sitúa dentro del ámbito del Ensanche histórico de Quart Extramuros, en la zona conocida como Ensanche Botànic, formando parte además del entorno de protección del BIC Puerta de Quart. En este sentido y con la voluntad de justificar que se entiende como edificación tradicional de la zona en base a la cual se establece el régimen de altura, se adjunta la justificación argumentada en el presente informe, basada en el análisis detallado de la evolución de la estructura urbana existente de la zona, en la consulta en el archivo histórico de Valencia de expedientes de las edificaciones originales del ámbito, en el análisis paisajístico del ámbito, en el estudio de planimetría y fotografías históricas y en la consulta de publicaciones especializadas como las que se relacionan a continuación:

- BENITO GOERLICH, D. (1983). "La arquitectura del eclecticismo en Valencia. Vertientes de la arquitectura valenciana entre 1875 y 1925". Valencia: Ayuntamiento de Valencia.
- COLOMER CENDRA, V. (dir.) (2002): Registro de la arquitectura del siglo XX. Comunidad Valenciana Tomo 1. Ed: COACV, COPUT de la GV e IVE, Valencia.
- VV.AA. (2002). "Guía de arquitectura de la provincia de Valencia". Valencia. Colegio Oficial de arquitectos de la Comunidad Valenciana.
- VV.AA. (1998) "La ciudad moderna. Arquitectura racionalista en Valencia. Valencia": IVAM Centre Julio González.

Dicho esto, es necesario destacar que un análisis sobre la evolución de la estructura urbana de un ámbito no debe basarse en una lectura parcial, incompleta y/o errónea de una publicación, sino que debe ser objeto de un análisis documental y bibliográfico mucho más amplio, contrastado con fuentes primarias y con un trabajo de campo exhaustivo. Con estas bases se aporta la siguiente descripción de la estructura urbana del ámbito del ensanche Quart-Extramuros donde se sitúa el edificio:

Tras la demolición de la muralla a partir de 1865 la ciudad estudia su crecimiento ordenado hacia el exterior. Las desamortizaciones de 1837 y 1855 y la venta de terrenos de los conventos existentes extramuros, junto con la ya esponjada trama de alquerías y huertos existentes en el la zona ocupada hoy en día por el ensanche Quart-Extramuros, había generado un espacio donde llevar a la práctica las teorías de ensanche con un modelo de expansión acorde con la «Ley de Ensanche de poblaciones de 1876», de carácter higienista y racionalizador. Bien es cierto que la importancia de ejes existentes como el de Quart o la antigua calle Verónica (hoy calle Lepanto), la proximidad entre la ronda de la desaparecida muralla y el proyecto de la nueva Gran Vía Fernando el Católico, así como la voluntad de conservar conjuntos como el Jardín Botánico, creado en 1802 en los terrenos que habían sido ocupados por la alquería y huerto de Tramoyeres, o el conjunto del Colegio de San José (Jesuitas) (1879-80), impide aplicar la retícula de ensanche de su manera más ortodoxa, con manzanas rectangulares y calles perpendiculares.

La planificación definitiva del ámbito se basa en el «Proyecto de Ensanche de la ciudad de Valencia», firmado por los arquitectos Joaquín María Arnau, José Calvo y Luis Ferreres en 1884 y aprobado en 1887, pero que estaba en redacción desde 1883. Este proyecto ordena todo el conjunto del antiguo arrabal de Quart, hasta la margen derecha del río Turia, limitado en esta zona por el actual Paseo de la Pechina también conocido en épocas anteriores como Camino Real de Madrid a Cuenca por los Serranos o Carretera de Madrid a Castellón.

La nueva retícula, que llega hasta nuestros días, se amolda a las preexistencias ya nombradas: trazado de la calle Quart como eje viario estructurante, trazado de la calle Verónica con carácter secundario y Jardín Botánico y Colegio de San José como conjuntos a conservar. También se integra en la nueva trama la iglesia de San Miguel y San Sebastián, resquicio del antiguo Convento de San Sebastián, así como la plaza con su mismo nombre, que se abría como vestíbulo exterior del propio convento, situada en un punto estratégico del antiguo arrabal junto al camino de Quart, en el límite trasero del convento de San Felipe y en el inicio del camino que conducía al convento del Socorro; este camino ve reflejada su traza histórica en el trazado de la actual calle del Doctor Pesset Cervera. La plaza de San Sebastián como ha sucedido con el propio convento, ha ido variando su planta según diferentes reformas, como puede deducirse del análisis de la cartografía histórica, y actualmente está vinculada espacialmente a la entrada del Jardín Botánico, como lo estaba antiguamente al conjunto de la alquería y huerto de Tramoyeres. El resultado de esta zona de ensanche decimonónico se traduce finalmente en una trama que, aunque ordenada, se aleja del modelo canónico de retícula ortogonal, generando manzanas pequeñas e irregulares en su mayoría.

Más tarde, según proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labrandero, maestro de obras, se daría paso a la calle Turia, cuya edificación se retrasaría hasta el primer tercio del siglo XX, con otra escala y lenguaje arquitectónico que dotan a su ámbito de una caracterización propia.

Las edificaciones que conforman la trama residencial de esta zona, como las situadas en la manzana 48299, forman un conjunto homogéneo de «casas de renta» de 4 y 5 alturas (la mayor parte protegidas por el planeamiento vigente). Se trata de un conjunto de edificios levantado bajo la misma norma, tipología y lenguaje arquitectónico y constructivo del último tercio del siglo XIX que, para una clase económica de renta media y baja, recurren a construcciones plurifamiliares sencillas con acceso desde la vía pública a través de zaguanes pequeños y austeros que dan acceso directo a escaleras comunes de pequeñas dimensiones para comunicar las distintas plantas. La planta baja es de escasa altura y no cuentan con entresuelo, aunque la primera planta en ocasiones reduce el tamaño de balcones y huecos con la voluntad de crear un cuerpo de basamento diferenciable. Las fachadas se componen con un lenguaje que sigue un esquema clásico y simétrico de disposición de huecos con sencillas decoraciones de carácter eclectista en impostas, cornisas y balcones. La ornamentación de los huecos varía de unos edificios a otros desde sencillos recercados lisos a jambeados clásicos con dinteles decorados.

Aunque la gran mayoría de edificios responden a la tipología descrita en el párrafo anterior, encontramos muestras puntuales de edificios de clase burguesa acomodada con riqueza ornamental en fachada, de lenguaje ecléctico que ordenan sus huecos y plantas de manera jerarquizada y con una voluntad estética; es el caso del grupo de edificios de la calle Quart 63 y Doctor Monserrat 30 y 32 que conforman un conjunto arquitectónico o unidad estilística.

En la calle de Borrull en concreto a principios del siglo XX se documentan una fábrica de muebles, otra de juegos de dominó y una fábrica de tintes (propiedad de F. López Más). De esta última se conserva una chimenea en el interior de la parcela.

El Jardín Botánico y el colegio de San José constituyen, en su posición extrema noroccidental, un ámbito identitario de esta zona de ensanche protegido de la ciudad. El colegio fue concebido como edificación exenta en medio de una parcela ajardinada. Fue proyectado por el arquitecto José Quinzá Gómez como un tridente de naves presidido en su nave central por la capilla, en estilo neobizantino del arquitecto Joaquín María Belda Ibáñez, que a la muerte de Quinzá se haría cargo del proyecto.

Al norte de la calle Quart, en el llamado barrio del Quemadero, se proyecta la apertura de la calle Turia. El proyecto de parcelación de 1888-89 de Felipe Labrandero daría paso a este nuevo eje cuya edificación se retrasaría hasta pasado el primer tercio del siglo XX, con otra escala y lenguaje arquitectónico que dotan a su ámbito de una caracterización propia. En esta zona, obviando edificaciones más recientes que se desmarcan del carácter original de la calle, encontramos edificios que van de las 5 a las 6 plantas (más planta ático) donde coexisten escasos ejemplos de arquitectura con una fuerte carga eclectista y clásica con otros ejemplares más abundantes que materializan la corriente racionalista de los años 30-40 en su vertiente art déco a través de elementos característicos como las franjas horizontales de fenestración, decoración geometrizable o cuerpos continuos que avanzan sobre la calle a modo gran mirador

generando volúmenes que dotan a la composición de una verticalidad muy marcada y que en ocasiones se elevan más allá de la última planta con plantas ático retranqueadas total o parcialmente acentuando la componente vertical en contraposición a la horizontalidad que primaba en estilos anteriores. El avance de los grandes cuerpos volados marca la presencia de la planta baja retranqueada y que en ocasiones forma un cuerpo de basamento junto con el entresuelo. El acceso se produce por la parte central, ya que la composición de fachada sigue siendo simétrica, dando paso a un amplio zaguán con portería asociada y escalera que comunica las diferentes plantas de uso residencial; las plantas bajas estaban ocupadas por talleres o por vivienda, y como elementos comunes cabe destacar, además de la ya nombrada escalera, la existencia de patios de luces que permiten la ventilación e iluminación de estancias interiores así como también grandes patios traseros que separaban la fachada interior de los edificios del muro de cerramiento del Jardín Botánico aunque hoy en día muchos de ellos estén ocupados por edificación en esta zona del patio. Los proyectos originales rescatados del archivo histórico nos muestran que en origen, se trataba de patios abiertos cubiertos solo parcialmente y en algunos casos, con elementos ligeros.

En la manzana del Jardín Botánico destaca la edificación singular de uso no residencial, edificio de la Asociación Valenciana de Caridad inaugurado en 1909 (Francisco Almenar Quinzá) y que acumula reformas de corte racionalista (Jose Cort Botí) —el interesante dormitorio- y contemporáneo (AIC arquitectura). Actualmente esta edificación forma, junto con el resto de edificaciones residenciales coetáneas el límite norte de la manzana que contiene el Jardín Botánico. Esta zona compone parte de la fachada del barrio hacia el antiguo cauce del Turia y actual paseo de la Pechina.

De acuerdo con la justificación razonada, se considera que el régimen de alturas establecido para esta zona del Conjunto Histórico de Valencia (5 alturas) es adecuada. Existen referentes propios de la edificación tradicional en ejemplos tan próximos al edificio objeto de dicha alegación como los situados en la calle Quart 63 y 64.

Cabe destacar, a nivel normativo, que la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, en su art.39 punto 2, donde establece los criterios que deberán tener en cuenta los planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, como el que nos ocupa, en su apartado f) indica lo siguiente:

*f) El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.*

A estos efectos el PEP identifica elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos así como elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección de los BB.II.CC. Concretamente, en el entorno de protección de la Puerta de Quart, se identifica como elemento impropio la estación de servicio de la calle Guillem de Castro.

El artículo 3.18 de las Normas del Plan identifica como afecciones de carácter patrimonial los elementos que no se ajustan a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona, y por esta razón se califican como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

En el artículo 3.19 de las Normas del Plan se establece un régimen transitorio para las construcciones e instalaciones y elementos que constituyen una afección patrimonial urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 3.18, que quedarán sujetas al régimen transitorio que se regula en este artículo, tanto para supuesto de afección por inadecuación formal, como para supuestos de afección por inadecuación respecto de la altura y profundidad edificable fijadas en este Plan Especial.

*Supuesto de afección por inadecuación respecto de la altura y profundidad edificable fijadas en este Plan Especial: No resultarán de aplicación las previsiones del Plan Especial a los edificios existentes a la entrada en vigor del Plan hasta el momento de su sustitución o reedificación.*

*Hasta tanto se produzca su sustitución, en dichos edificios, construcciones y elementos se admitirán (i) obras de reforma y de mejora; y (ii) cambios objetivos de actividad, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento.*

2. En referencia al segundo punto de la alegación:

Como ha quedado justificado en el apartado anterior, la altura adecuada para la parcela de la edificación sita en la calle Quart 68 es la representada en el plano de Ordenación de Régimen urbanístico O-08 del PEP Ciutat Vella (y no el en el plano I-08 al que hace referencia la alegación). La altura definida en el plano para esta parcela es de 5 plantas.

3. En referencia al tercer punto de la alegación:

Como ha quedado justificado en el primer apartado de este informe, consideramos que la edificación tradicional de la zona es de 5 alturas. Los edificios nombrados en la alegación hacen referencia a sustituciones edificatorias consideradas impropias de acuerdo con los valores histórico-patrimoniales del ámbito, calificado como Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico.

Respecto del régimen de aplicación al edificio, entendemos que el alegante ha incurrido en algún error al justificar las condiciones de aplicación a los elementos impropios, inarmónicos o distorsionantes, pues no se hace referencia en el PEP Ciutat Vella a lo que en la alegación se relata. Es necesario recordar, que respecto del PEP resulta de aplicación el art. 3.19 de las Normas del Plan dependiendo del tipo de inadecuación que supongan. En cuanto a la inadecuación respecto de la altura y profundidad edificable, su régimen es el que corresponde al régimen transitorio definido en las normas del plan en el art 3.19, el cual se ha transcrito en el apartado 1 del presente informe.

4. En referencia al cuarto punto de la alegación:

El régimen transitorio que el PEP, supone que el edificio se pueda mantener con sus características hasta el momento de su sustitución o reedificación, permitiendo, de acuerdo con la LOTUP, las obras de reforma y mejora, así como cambios objetivos de actividad, siempre y cuando no se acentúe la inadecuación al planeamiento vigente ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con el planeamiento. Esto no supone la situación del edificio fuera de ordenación.

5. En referencia al quinto punto de la alegación:

El régimen establecido por el PEP Ciutat Vella está basado en las determinaciones y criterios establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, la cual faculta al plan para regular los aspectos ya justificados en el presente informe. Además, el aprovechamiento urbanístico que se deriva de la regulación del PEP Ciutat Vella no disminuye el otorgado por el planeamiento vigente, el PGOU, que ya determinaba la realización de 5 alturas a la parcela de la calle Quart 68, dejándolo, de acuerdo con las normas del PGOU, como fuera de ordenación diferido, aspecto que el PEP corrige adaptándolo a la normativa urbanística vigente dejándolo en un régimen transitorio.



Nº 2.34	SOLICITANTE: MARIA SONIA ESTRADA LOPEZ ***6073** C/MATILDE SALVADOR 5, 46210 PINCAYA VALENCIA 0011320190009042 01.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Inmueble C/ CERRAJEROS Nº 9 ficha individualizada C3 1105	
<p><b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b></p> <p>Durante la primera exposición al público de la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 185 y Nº 186, mediante escritos 00113 2019 001263 y 00113 2019 001264 formuló alegaciones al PEP Ciutat Vella y por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se le recomendó acompañarlas de documentación técnica, informe que ha sido redactado por el arquitecto colegiado nº 10.617 del C.O.A.C.V acerca de la edificación sita en la C/ Cerrajeros 9 de Valencia, el cual se adjunta a la presente.</p> <p>Como antecedentes relevantes a esta alegación se relacionan a continuación documentos facilitados por el Ayuntamiento de Valencia en relación al edificio situado en la C/ Cerrajeros 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe del SERVICI D'INSPECCIO MUNICIPAL de visita al inmueble el día 14 de marzo de 2017, en la que se constata que se están realizando obras en el inmueble, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada principal ha sido rehabilitada</li> <li>- En la zona posterior del mismo a nivel de la planta primera, han sido cegadas exteriormente dos ventanas con fábrica de ladrillo.</li> <li>- En la parte posterior del inmueble han sido ejecutadas obras que suponen un aumento de volumen en todas las plantas del edificio (...)</li> </ul> </li> <li>• Resolución SM-2568 de data 26/06/2017, en la que, tras visita al inmueble, se exponen los siguientes hechos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Por escrito de fecha 20/02/2017, presentado por D<sup>a</sup>. María Sanz Jordan, denuncia la realización de obras, presuntamente sin licencia, en C/Cerrajeros nº 9.</li> <li>- En fecha 14/03/2017, se emite informe técnico por el Servicio de Inspección Municipal, en el que se hace constar lo siguiente: "Vista la solicitud de informe de fecha 28 de febrero de 2017 y practicada visita de inspección el día 14 de marzo de 2017, se informa: que se están realizando unas obras en el inmuebles y que no se ha solicitado, ni concedido licencia de obras, en la C/ Cerrajeros nº 9.</li> <li>- Resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> <li>○ Requerir el aporte la documentación necesaria y solicite la oportuna legalización de las obras ejecutadas sin licencia o autorización urbanística, en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Informe del servicio de licencias urbanísticas con fecha 04/07/2017. Obras de edificación, en el que se resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9, que deberá mantenerse en tanto el interesado no esté en posesión de la reglamentaria licencia o autorización a que se halla sujeta la obra pretendida (...)</li> <li>- Advertir al interesado que, en caso de incumplimiento por parte del mismo de la orden de restauración de la legalidad urbanística, podrán imponérsele medidas coercitivas (...)</li> </ul> </li> </ul>	
<p><b>RESUMEN DEL INFORME:</b></p> <p>La alegante expresa que tras petición del propietario del inmueble un equipo de personas especializadas en la materia, han realizado búsqueda exhaustiva en los archivos históricos del ayuntamiento de Valencia y se afirma sin posibilidad a error que el uso es terciario desde la construcción del edificio sito en calle Cerrajeros 9 hasta la actualidad.</p> <p>Se aporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alegación 177</li> <li>- Licencia de actividad de 1933 renovada en 1978 hasta la actualidad</li> <li>- Nadie empadronado en el inmueble.</li> <li>- Toda la documentación es del propio Ayuntamiento.</li> </ul> <p>Solicitan que se modifiquen dos aspectos en la ficha individualizada C3 1105</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usos pasados y actuales: Terciario desde orígenes como así demuestran el archivo histórico del propio Ayuntamiento de Valencia</li> </ol>	

**2. Edificación singular dadas las características geométricas dela parcela, distribución de vigas y el uso terciario desde la construcción defendido por el equipo redactor en la alegación nº 117 singulares.**

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, concretamente en lo referido a las condiciones de la parte no protegida de la parcela y desestimando el resto. Se modifica el plano de ordenación O-08 y la ficha de catálogo con código C3.1105, de cuerdo con lo expresado en el informe del equipo redactor.**

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Ídem a la alegación 191

Nº 2.35	<b>SOLICITANTE: EDIFICIO GALERIAS, CB. CIF ***3177**. Repres. SANTIAGO NEBOT OYANGUREN ***6600**</b> <b>GRAN VIA MARQUES DEL TURIA 49, 2, 11, 46005</b> <b>Num. Registro: I 00118 2019 0019555 01.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Edificio Avenida Oeste 48</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de participación pública: nº 163</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>El alegante solicita una mayor precisión del artículo 7.16 de las NNUU que se concreta en:</b> <b>PRIMERA.- Innecesariedad de informe vinculante de la comisión municipal de patrimonio</b> <b>SEGUNDA.- Incongruencia en la limitación de superficie mínima para agrupar o segregar en 180 m2</b> <b>SOLICITA que tenga por presentado el presente escrito, junto con sus anexos y se sirva de admitirlo y proceda a emitir informe o resolución técnica que tenga por conveniente detallar y concretar el artículo 7.16 de las NNUU del PEP Ciutat Vella, y todos aquellos relacionados, en relación con el uso terciario exclusivo del edificio de Avenida Oeste nº48 de Valencia, aceptando las alegaciones incorporadas y detalladas en el cuerpo del presente.</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN modificando la ficha C3.0413 especificando en la Tabla del Apartado 7 que el componente Unidades de uso es un componente “irrelevante” e incluyendo como condición particular de la ficha que no será de aplicación el art. 7.16 de las normas del Plan Especial.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Vista la documentación aportada y la singularidad del edificio: se trata del único edificio de la Avda. Del Oeste protegido y destinado a uso terciario en edificio exclusivo, se considera adecuado no limitar la fragmentación de unidades de uso, puesto que se considera un aspecto irrelevante respecto de los valores del edificio. No obstante, cabe señalar que en ningún caso la modificación de la distribución de las unidades de uso podrán afectar a los componentes valorados como a conservar, tales como: fachada, escalera y núcleo de comunicación vertical, zaguán...

En este sentido se modifica la ficha del Catálogo de Protecciones C3.0413 especificando en la Tabla del Apartado 7 que el componente Unidades de uso es un componente “irrelevante” en este caso concreto. Además, se añade a las condiciones particulares de la ficha que no será de aplicación el art. 7.16 de las normas del Plan Especial, el cual hace referencia a la modificación de unidades de uso.



Nº 2.36	<b>SOLICITANTE: MERCEDES TRENOR GALINDO ***6305**</b> <b>c/ Maestro Clave, 1 en calidad de varias unidades inmobiliarias de las que conforman la manzana Olympia.</b> <b>00110 2019 025273 02/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Manzana Olympia, C/ San Vicente Mártir, Maestro Clavé , Músico Peydro y Garrigues.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> <b>Se alega que:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ha tenido uso dominante residencial desde su construcción.</li> <li>2. Es un conjunto unitario desde el punto de vista patrimonial. Tiene entre otros elementos, y aparte el aspecto exterior, estructura, redes de evacuación, patios y terrazas conjunto.</li> <li>3. Se dan el uso residencial y el uso dotacional cultural privado. El 80% uso residencial</li> <li>4. En el Catalogo CODIGO C3.0770 se incluye como Arquitectura MODERNA, EDIFICIO DE VIVIENDAS.</li> <li>5. Carácter particular de esta manzana desde el punto de vista patrimonial.</li> <li>6. Único elemento protegido por lo que todo el debería estar incluido en un mismo régimen de usos para que las intervenciones de rehabilitación y puesta en uso sean compatibles con los valores arquitectónicos del conjunto edificado.</li> </ol> <p>Considerando que la Manzana Olympia, C/ San Vicente Mártir, Maestro Clavé , Músico Peydro y Garrigues constituye un elemento protegido de carácter residencial y singular por albergar en parte al Teatro Olympia dicha manzana debería incluirse en el subambito de Predominio Residencial ya que tendrían más sentido mantener este carácter propio del conjunto que procede de su proyecto original y no admitir usos distintos al residencial y sus compatibles, cuya existencia podría afectar a la calidad patrimonial del conjunto.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE adaptando la ficha de catálogo C3.0770 apartado Condiciones Particulares según indica el informe y se desestima la consideración de incluir el conjunto edificado objeto de la alegación en el subámbito de predominancia residencial.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

En primer lugar hay que señalar que el edificio objeto de la alegación pertenece al Área de Calificación de Uso Residencial, y concretamente al subámbito de Predominancia Terciaria (comercial-servicios) tal y como se representa en el plano de ordenación O-10 Área de Calificación de Usos y Equipamientos. En el área residencial se incluyen subámbitos con diferencias derivadas de consideraciones de carácter patrimonial del plan. La delimitación de estos subámbitos atiende a la necesidad de regular los distintos usos de manera ponderada y razonable, de acuerdo con los valores patrimoniales del ámbito. En todo el ámbito el fomento del uso residencial es prioritario como objetivo principal atendiendo a las disposiciones del art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Partiendo de esta premisa, se ha delimitado un subámbito denominado de Predominancia Terciaria que abarca mayoritariamente el barrio de Sant Francesc y parte del de Velluters (avenida del Oeste y Calle San Vicente), por considerar que en estas zonas el uso terciario puede contar con mayor compatibilidad respecto del residencial de acuerdo con la evolución que los usos han experimentado, y que se representa en el plano de análisis A-08. Por todo ello no cabe más que desestimar la alegación en lo referente a la consideración de incluir el conjunto edificado objeto de la alegación en el subámbito de predominancia residencial, por considerar que la contabilidad de usos que le otorga el subámbito de predominancia terciaria contempla, en cualquier caso, la posibilidad del uso residencial. Además, es necesario destacar que el teatro ubicado en parte del edificio, está incluido en la calificación de terciario especial educativo-cultural (anterior dotacional privado).

Atendiendo a las características y valores del conjunto edificado, el PEP ya incluía de manera unitaria toda la edificación que ocupa la manzana completa, como un único elemento protegido, con una única ficha de catálogo y adscrito a un mismo subámbito de uso.

De conformidad con lo expuesto por la alegante respecto del carácter unitario del edificio desde el punto de vista patrimonial, es coincidente con el criterio del PEP y se considera por lo tanto adecuado incidir en este aspecto exponiendo la siguiente justificación patrimonial: El edificio procede de un proyecto único de 1914 firmado por el arquitecto Vicente Rodríguez Martín, que incluye el teatro y el conjunto residencial que acompaña al mismo, generando una sola y única edificación que además supone un referente dentro

de la arquitectura valenciana de la época, cuyo interés radica tanto en el carácter unitario de la misma como en el hecho de albergar una de las piezas representativas de Ciutat Vella como es el teatro Olympia, conjugadas en perfecta armonía formal y funcional originando un único conjunto singular. Además del proyecto original, que puede consultarse en el Archivo Histórico del Ayuntamiento de Valencia, son varias las publicaciones que hacen referencia a la unidad de conjunto, como viene recogido en el libro “Valencia Centro Histórico. Guía Urbana y de Arquitectura” de Trinidad Simó, donde se describe como un edificio de viviendas y no varios que forma una gran manzana edificada. La edificación, como indica Simó, fue una de las últimas intervenciones urbanas de envergadura sobre solares que provenían de la desamortización, concretamente del antiguo convento de San Gregorio. Además añade que el edificio supone un punto importante dentro de la historia de la arquitectura de esta ciudad, por lo anteriormente dicho y por su modernidad en cuanto al tipo de construcción y uso. Cabe destacar respecto de su uso, la combinación del uso residencial en las plantas piso, el comercial en la planta baja y la singularidad del entonces cine Olympia en el interior.

En conclusión, desde el punto de vista patrimonial, el equipo redactor considera que la totalidad de la manzana debe entenderse como un único conjunto arquitectónico y funcional, lo que le otorga al propio conjunto un valor patrimonial a conservar, independientemente de otras divisiones administrativas que pudieran darse en el edificio. La adscripción del conjunto edificado, de forma unitaria, al subámbito de predominancia terciaria la consideramos correcta; no obstante, al revisar los aspectos y valores propios que caracterizan el conjunto, descritos en los párrafos anteriores, consideramos necesario ajustar la aplicación del régimen de usos previsto anteriormente por el PEP clarificando las condiciones particulares en la propia ficha de catálogo, pormenorizando, en este caso concreto, el criterio a seguir para la aplicación del régimen de usos compatibles admitidos en cuanto al uso hotelero o de oficinas, en edificio de uso exclusivo.

En este sentido se hace constar en la ficha de catálogo C3.0770 apartado Condiciones Particulares que atendiendo al régimen de usos permitido en el subámbito al que pertenece el inmueble, respecto de la implantación de un uso terciario permitido (oficinas y hotelero) en “edificio de uso exclusivo” supondrá que todas las plantas, a excepción de la baja y el propio teatro, deberán destinarse al mismo uso terciario en todo el conjunto edificado que ocupa la manzana catastral. Sin embargo, el teatro deberá mantener su calificación como terciario especial.

Nº 2.37	SOLICITANTE: MARÍA DEL CARMEN PRIETO PRIETO JOSÉ MARÍA FERRÁNDIZ DURA I 00118 2019 0019619 01/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> c/ Quart n.º 68	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
<p>Primero.- Contra la inclusión del edificio (manzana catastral, Plano informativo 1-09), en el ámbito de afectación del PEP "Ciutat Vella" y que por dicha circunstancia haya sido considerado un elemento "distorsionante" que suponga un deterioro visual o ambiental del entorno de protección del BIC Torres de Quart.</p>	
<p>Segundo.- Contra la consideración que el edificio (y los aledaños que también se ven afectados por la misma consideración) tenga una "excesiva altura" que sobrepasa la que es habitual en la edificación "tradicional" provocando una importante "densificación" edificatoria de las parcelas. (La excesiva altura son 7 alturas, y al parecer la edificación tradicional" implica que sólo se tengan 5); Plano informativo I-08, Ordenación pormenorizada, Régimen urbanístico.</p>	
<p>Tercero.- Esta afectación supone que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en el PEP "Ciutat Vella", serán de aplicación a estos edificios en el momento de su sustitución, o cambio de uso global o dominante del edificio, con la salvedad que el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa patrimonial podrá ejercer la potestad expropiatoria, como comprenderán, alego contra esta posibilidad.</p>	
<p>Cuarto.- Alego igualmente contra su encuadramiento en un "régimen transitorio ordenado" que implica limitar obras y reformas que puedan hacerse en la finca, condenando la misma a su derribo a no muy lejano plazo.</p>	
<p>Quinto.- La inclusión, del edificio en donde habito en el mencionado PEP, y en las condiciones impuestas en su documentación, supone un perjuicio real y patrimonial, que afecta de una forma directa a mi familia, puedo verme privado de mi casa y de mi propiedad en el momento en que una autoridad decida tomar la resolución de recuperar "la silueta transformada de la estructura urbana". Alego contra esta inclusión y contra los criterios adoptados que limitan y condicionan la pervivencia del edificio objeto de este escrito.</p>	
<p>Considero que en el caso que nos ocupa se están cumpliendo los requisitos exigidos: a) Una restricción en el aprovechamiento urbanístico (el edificio pasará en el futuro de tener 7 plantas a tener 5). b) Una limitación singular: se ha producido una vinculación singular de la finca como consecuencia de la minoración de la edificabilidad de la misma. c) Imposibilidad de distribución equitativa; la equidistribución deviene imposible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planteamiento, en relación con el entorno y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.</p>	
<p>Este mecanismo reparador, a mi entender, no puede ser otro que el dejar la edificabilidad futura del edificio objeto de este escrito al que tiene en la actualidad (7 alturas).</p>	
<p>Que en la redacción definitiva del PEP "Ciutat Vella", se cambie la afectación del edificio correspondiente a en Quart n.º 68 la parcela existente al PEP de Ciutat Vella, dejando su edificabilidad futura a la que tiene en la actualidad, 7 alturas y que no se limite la posibilidad de obtener licencias para obras y reformas en el mismo.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem Informe alegación 2.33



Nº 2.38	<b>SOLICITANTE: ALMIQ SL ***3996**</b> <b>JOSEFINA MIQUEL ABAD ***6963**</b> <b>Av. Real Monasterio 6, bj, 46930</b> <b>I 00118 2019 0019842 02/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ Garrigues nº7, 9 y 11 y C/ Músico Peydró nº 31 y 35, todas ellas conformando un Programa de Actuación Aislada aprobado por la Junta de Gobierno Local de 8 de septiembre de 2006 y Convenio suscrito el 28 de septiembre de 2016.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> Se considera que la redelimitación de la zona de usos con predominancia residencial y comercio tradicional en el ámbito de la Calle Musico Peydró adolece de falta de motivación. Se considera muy fundamentada la delimitación establecida en el documento expuesto al público en junio de 2018 y en cambio se considera escasamente motivado el cambio que ahora se opera en el documento expuesto al público en febrero de 2019 en particular en lo que concierne al régimen de usos del entorno de la Calle Musico Peydró, lo que hace que ese cambio resulte incongruente puesto que a su criterio ese cambio no deriva ni del análisis de la estructura morfológica realizado, tal y como se indica en la documentación expuesta al público.</p> <p>La modificación introducida se incorpora atendiendo a las alegaciones 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95 y 129 recibidas en la exposición al público de junio de 2018. La alegación cuestiona la estimación parcial de estas alegaciones entendiéndose que debería prevalecer el criterio que contemplaba la versión del plan expuesta al público en junio de 2018.</p> <p>Se apela a la doctrina de los actos propios para señalar que se está tramitando un expediente de licencia urbanística y un expediente de compatibilidad urbanística en el que se han emitido diversos informes por distintos servicios municipales en los que no se ha evaluado la compatibilidad de lo solicitado con la ordenación establecida en el PEP. En este sentido se considera incongruente que con la aprobación del PEP se produjera que los edificios cuya licencia se ha solicitado quedaran en situación de fuera de ordenación a pesar de contar con todos los informes favorables del Ayuntamiento. De ahí que considere que la no conservación de los actos previos en la ordenación descriptiva y gráfica del PEP va en contra de los actos propios de la administración y del principio de seguridad jurídica, de donde podría derivar un supuesto de responsabilidad patrimonial de la Administración fundamentalmente porque considera la alegación que la modificación del planeamiento no puede ser caprichosa ni arbitraria.</p> <p>Por último se alegan deficiencias en la Memoria de Sostenibilidad Económica del PEP en tanto que no se contemplan ni cuantifican las posibles indemnizaciones a que pudiera haber lugar en ejecución de las determinaciones del PEP, sobre todo en los casos de licencias en tramitación que pudieran verse afectadas por un cambio de ordenación.</p>	
<p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN</b> respecto de la adscripción de las parcelas a la subzona de ordenación pormenorizada Trama Histórica, modificando la delimitación de la subzona "Reformas urbanas s. XIX y XX" quedando así incluidas en esta última las parcelas objeto de la alegación. Se desestima el resto. En tal sentido se adecúa el plano de ordenación O-07.</p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Dicho sea con todo respeto y apreciando la fundamentada exposición que realiza la alegación, el equipo redactor considera que la alegación confunde "la ausencia de motivación" (que en este caso no existe en modo alguno) con su discrepancia en cuanto a la motivación de la decisión que se adopta. La ausencia de motivación no existe y la propia alegación es la mejor prueba de ello, porque el alegante conoce perfectamente que la razón por la cual se ha modificado la ordenación del entorno de la calle Músico Peydró ha sido la estimación parcial de unas alegaciones que así lo han solicitado. Luego la motivación existe y además puede apreciarse "in allunde" por remisión al contenido de las alegaciones que motivan el cambio (alegaciones 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95 y 129 recibidas en la exposición al público de junio de 2018) en cuyos propios criterios se encuentran las razones que el equipo redactor valora convenientemente, razón por la cual las estima parcialmente.

No obstante lo anterior el equipo redactor quiere poner de relieve que el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es claro cuando señala que la función primordial de un Plan Especial es la regulación

con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. Y en este sentido es en el que se plantea la regulación de la intensidad de usos no dominantes sino meramente compatibles desde la perspectiva de la protección de todo el ámbito. El art. 39.2 e) de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano incide en esta idea al señalar que el Plan Especial "... incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto".

En este contexto se enmarca la opción a favor del mantenimiento y potenciación del uso residencial frente a otros usos que hasta la fecha, en los planeamientos anteriores que han regulado Ciutat Vella no han sido usos dominantes, sino usos meramente compatibles, compatibilidad que se ha extendido de forma extraordinaria rompiendo el concepto de compatibilidad o tolerancia.

En primer lugar, respecto del análisis morfológico y funcional del ámbito, cabe señalar los planos de análisis del PEP A-05 y A-08 donde se representa la caracterización respecto de condiciones morfológicas y funcionales de la zona, identificándola como zona de predominancia tipológica "reforma urbana calle San Vicente y avenida María Cristina" y zona de predominancia de uso residencial y comercial. En este sentido y pese a lo señalado en la alegación, cabe significar que tanto en la primera exposición al público como en la segunda, el análisis funcional realizado coincide en considerar que el entorno de la calle Musico Peydró es esencialmente residencial y comercial, y en ello no hay variación de ningún tipo. Es por esto por lo que en la exposición al público de la primera versión se recibieron alegaciones considerando que la zona residencial (representada en plano de ordenación O-10 usos) debería ampliarse en coherencia con las finalidades propias del Plan Especial antes citadas (vide art. 39.2.e. Ley de Patrimonio Cultural Valenciano) y precisamente por ello se amplían zonas residenciales en esta segunda versión inicialmente no consideradas como tales. El criterio pues que rige esta modificación es claro: recuperar el uso residencial de la zona y las actividades económicas tradicionales estableciendo un régimen de compatibilidades acorde con la protección de los valores del conjunto y en este sentido apreciando que el uso hotelero intensivo puede afectar a dichos valores merecedores de protección.

No obstante, desde el punto de vista del análisis morfológico, a la vista de la alegación se consideran adecuadas las observaciones realizadas en ella en cuanto a lo que se refiere a la zona morfológica a la que se adscriben las citadas parcelas (representadas en el plano O-07), puesto que las transformaciones urbanas que caracterizan la estructura morfológica de la zona están relacionadas con la Calle San Vicente, y sin embargo en las parcelas como la que es propiedad de los alegantes solo se han producido cambios menores de alineación, y tipológicamente se siguen manteniendo edificaciones residenciales plurifamiliares con las compatibilidades que se establecen con carácter general. Los inmuebles a que se refiere esta alegación están dentro de una zona tradicionalmente residencial y de comercio tradicional y así entendemos que debe reflejarse en el PEP.

En tal sentido se adecuará la documentación para rectificar la delimitación de la subzona de ordenación pormenorizada representada en el plano O-07, que atiende a las consideraciones de la edificación, pero se mantiene, de acuerdo con la justificación realizada, la delimitación de los subámbitos de predominancia residencial y de predominancia de comercio tradicional a los que quedan adscritas las parcelas objeto de la alegación. Así pues se modifica la delimitación de las subzonas Trama Histórica y Reformas Urbanas siglo XIX y XX en el entorno de la calle Músico Peydró, de acuerdo a su delimitación en la versión anterior expuesta al público.

Es posible que estas modificaciones afecten a las licencias en tramitación, que no es el caso de los alegantes porque al parecer todavía no tienen otorgada ni la licencia ni el certificado de compatibilidad urbanística. En tal caso la situación es clara a la vista del art. 65.1 de la LOTUP que dice, "La denegación de las solicitudes de licencia presentadas antes de la suspensión, que hubieren debido otorgarse de no mediar cambio de ordenación, serán indemnizables por el coste del proyecto, devolviéndose asimismo los tributos y cargas que se hubieren devengado". No obstante lo anterior cabe señalar que el Ayuntamiento ya publicó una moratoria respecto de los edificios hoteleros para establecer qué proyectos estarían afectados por esta norma y cuales, por anteriores a la misma, no se verían afectados por la suspensión de la licencia.

Precisamente por esa razón y por la variabilidad de las situaciones precedentes que es propia de la potestad de planeamiento urbanístico consideramos que no puede aducirse en este caso la “doctrina de los actos propios” que de contrario se alega, puesto que como decimos la ordenación urbanístico-patrimonial tiene instituciones como las situaciones de régimen transitorio cuya función es establecer esa posible compatibilidad entre una ordenación más sensible y favorable a la protección de los valores patrimoniales y las situaciones anteriores que pudieran consolidarse.

Por la misma razón no existe infracción al principio de seguridad jurídica, toda vez que este principio no puede significar la petrificación de la ordenación anterior ya que ello inviabilizaría toda revisión de los criterios urbanístico-patrimoniales a través de un nuevo Plan Especial.

Respecto del hecho de que la calificación urbanística del PEP suponga una limitación de derechos que le supone la pretendida nueva calificación de su suelo, y en adición a las razones técnicas expuestas, exponemos la siguiente justificación jurídica:

Señala el art. 48.b) TRLS (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 Octubre 2015) que dará lugar a indemnización, (...) “b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa”

En razón a lo establecido en este artículo es claro que no procede aquí indemnización alguna, puesto que:

- a) La ordenación de usos que establece el PEP no es “singular” para un edificio concreto sino que es “general” y abstracta, partiendo de la mejor defensa de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico. Solo son indemnizable las vinculaciones y limitaciones singulares. Y es claro que en toda la ordenación del PEP no existe norma alguna que se refiera de modo particularizado a ningún edificio en concreto, salvo las lógicas referencias a valores patrimoniales y a su debida protección.
- b) La modificación del régimen de usos que se opera desde esta perspectiva en la ordenación del PEP mantiene el uso dominante o global en este caso el residencial plurifamiliar. Esta cuestión es particularmente importante porque significa que el uso global o dominante en la zona sigue siendo el mismo que era con la ordenación anterior.
- c) Es cierto que se modifica el régimen de “compatibilidad” de otros usos con respecto a lo que se establecía en la ordenación anterior (PEPRIs), precisamente porque un análisis de la ordenación anterior ha determinado que ese régimen de compatibilidad ha venido a resultar inapropiado para la mejor defensa y conservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico, al permitir indiscriminadamente unos usos que por su intensidad han venido a imponerse materialmente sobre el uso dominante de toda Ciutat Vella, alterando sustancialmente su carácter residencial, ese que la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana obliga a proteger.
- d) Ahora bien, esa mera compatibilidad de usos que existía antes y que ahora el PEP redefine, que no estaba patrimonializada a través de una licencia de obras y de actividad, no pasaba de ser una mera expectativa que no cabe confundir con un derecho evaluable económicamente, y por supuesto, como tal mera expectativa no forma parte del contenido del derecho de propiedad de cada propietario (art. 37.2 RDLeg. 7/2015 de 30 de octubre).
- e) Obsérvese en este sentido que el PEP no ha dejado sin efecto títulos administrativos habilitantes de obras y actividades por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística. Para estos casos el PEP ha regulado la situación de régimen transitorio en virtud de la cual se posibilita el mantenimiento de la eficacia de estos títulos habilitantes obtenidos con anterioridad que patrimonializan para los propietarios los usos compatibles conforme al anterior planeamiento de tal forma que la modificación que opera el PEP no genera derecho indemnizatorio alguno.

Por todo ello cae por su propio peso la necesidad de incorporar en la Memoria de Sostenibilidad Económica el importe estimado de hipotéticas indemnizaciones que, a juicio de este equipo redactor no tienen por qué existir.



Nº 2.39	SOLICITANTE: MIGUEL HERNÁNDEZ CARPINTERO DNI ***774** C/ Turia, 26 00113 2019 009200
EMPLAZAMIENTO: c/ Turia 26, manzana catastral, 50316	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El interesado expresa que:</p> <p>Primero.- Contra la inclusión del edificio (manzana catastral, Plano informativo 1-09), en el ámbito de afección del PEP "Ciutat Vella" y que por dicha circunstancia haya sido considerado un elemento "distorsionante" que suponga un deterioro visual o ambiental del entorno de protección del BIC Torres de Quart.</p> <p>Segundo.- Contra la consideración que el edificio (y los aledaños que también se ven afectados por la misma consideración) tenga una "excesiva altura" que sobrepasa la que es habitual en la edificación "tradicional" provocando una importante "densificación" edificatoria de las parcelas. (La excesiva altura son 7 alturas, y al parecer la edificación tradicional" implica que sólo se tengan 5); Plano informativo I-08, Ordenación pormenorizada, Régimen urbanístico.</p> <p>Tercero.- Esta afectación supone que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en el PEP "Ciutat Vella", serán de aplicación a estos edificios en el momento de su sustitución, o cambio de uso global o dominante del edificio, con la salvedad que el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa patrimonial podrá ejercer la potestad expropiatoria, como comprenderán, alego contra esta posibilidad.</p> <p>Cuarto.- Alego igualmente contra su encuadramiento en un "régimen transitorio ordenado" que implica limitar obras y reformas que puedan hacerse en la finca, condenando la misma a su derribo a no muy lejano plazo.</p> <p>Quinto.- La inclusión, del edificio en donde habito en el mencionado PEP, y en las condiciones impuestas en su documentación, supone un perjuicio real y patrimonial, que afecta de una forma directa a mi familia, puedo verme privado de mi casa y de mi propiedad en el momento en que una autoridad decida tomar la resolución de recuperar "la silueta transformada de la estructura urbana". Alego contra esta inclusión y contra los criterios adoptados que limitan y condicionan la pervivencia del edificio objeto de este escrito.</p> <p>Considero que en el caso que nos ocupa se están cumpliendo los requisitos exigidos: a) Una restricción en el aprovechamiento urbanístico (el edificio pasará en el futuro de tener 7 plantas a tener 5). b) Una limitación singular: se ha producido una vinculación singular de la finca como consecuencia de la minoración de la edificabilidad de la misma. c) Imposibilidad de distribución equitativa; la equidistribución deviene imposible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planteamiento, en relación con el entorno y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.</p> <p>Este mecanismo reparador, a mi entender, no puede ser otro que el dejar la edificabilidad futura del edificio objeto de este escrito al que tiene en la actualidad (7 alturas).</p> <p>Que en la redacción definitiva del PEP "Ciutat Vella", se cambie la afectación del edificio correspondiente a Turia 26 la parcela existente al PEP de Ciutat Vella, dejando su edificabilidad futura a la que tiene en la actualidad, 7 alturas y que no se limite la posibilidad de obtener licencias para obras y reformas en el mismo.</p>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar, se informa al alegante que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que no han sido objeto de modificación o cambio alguno en el último documento que fue sometido a información pública. No obstante, la alegación hace referencia

al edificio sito en la calle Turia 26. Si bien en ella se recogen los mismos aspectos que en la alegación 2.33., el edificio objeto de la alegación no es el mismo que el sito en el número 68 de la calle Quart (objeto de la alegación 2.33). Teniendo en cuenta que ambos edificios cuentan con alturas que exceden a la determinada por el plan para dichas parcelas, y atendiendo a que el criterio en el que se basa el PEP para establecer las nuevas condiciones del régimen urbanístico es el mismo, para la contestación a la alegación nos remitimos al informe de contestación de la citada alegación 2.33.

Nº 2.40	SOLICITANTE: ANA JOAQUINA ROS PASTOR ***4378** Núm. Registro: I 00118 2019 001970 01/04/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ GARRIGUES 1, ficha de catálogo C3.0761	
ANTECEDENTES RELEVANTES: En Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 48.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:	
<p>La alegante, habiendo sido notificada del informe a las alegaciones presentadas durante el procedimiento de exposición al público del PEP, y aun habiendo sido admitida la alegación nº 48, entiende necesaria la siguiente aclaración: Al no incorporar la ficha de catálogo C3.0761 documentación gráfica relativa a la reordenación permitida del volumen de la última planta, a fin de posibilitar la correcta interpretación de dicho nuevo volumen de acuerdo con la propuesta gráfica que se incluyó en la alegación, quizá sería conveniente sustituir las frases:</p> <p>“- El nuevo volumen retirará su fachada como mínimo 1,50 m de la alineación de las fachadas inmediatas inferiores en vuelo sobre la calle Garrigues.</p> <p>- El frente a ocupar se corresponderá, como máximo, con cuatro vanos de la estructura inferior del edificio, contados desde la medianera con el edificio situado en Garrigues, 3 o, lo que es lo mismo, hasta seis módulos de ventanas inferiores del cuerpo volado, contado desde esa medianera”.</p> <p>Por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “El nuevo volumen retirará su fachada como mínimo 1,50 m de la alineación de la fachada inmediata inferior en vuelo sobre la calle Garrigues, prolongándose esa nueva fachada hasta la medianera con Garrigues 3.</li> <li>- El frente a ocupar se corresponderá, como máximo, con cuatro vanos de la estructura inferior del edificio, contados desde la medianera con el edificio situado en Garrigues, 3 o, lo que es lo mismo, hasta el sexto módulo de ventanas inferiores del cuerpo volado, contado desde esa medianera.”</li> </ul>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA LA ALEGACION y se corrige la ficha de catálogo C3.0761, en los términos expuestos en el informe.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación aportada, se considera que la alegación clarifica el volumen permitido en la cubierta del edificio. Por ello la ficha de catálogo C3.0761 se modifica de acuerdo al siguiente texto:

EN EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” se incorpora el siguiente texto destacado en negrita: CONDICIONES PARTICULARES

- Se admite la reordenación volumétrica de la ampliación impropia ejecutada sobre la terraza de la planta décima, a fin de aminorar el impacto visual de la misma. Se admiten obras de conservación o la realización de actuación de acondicionamiento con las siguientes condiciones:
  - El volumen final no puede aumentar la superficie del cuerpo actual.
  - **El nuevo volumen retirará su fachada como mínimo 1,50 m de la alineación de la fachada inmediata inferior en vuelo sobre la calle Garrigues, prolongándose esa nueva fachada hasta la medianera con Garrigues 3.**
  - **El frente a ocupar se corresponderá, como máximo, con cuatro vanos de la estructura inferior del edificio, contados desde la medianera con el edificio situado en Garrigues, 3 o, lo que es lo mismo, hasta el sexto módulo de ventanas inferiores del cuerpo volado, contado desde esa medianera**
  - El forjado de cubierta debe coincidir con el forjado de techo de la planta décima, siendo la cubierta del nuevo volumen plana.
  - Los materiales a emplear en fachada serán: azulejo tipo mosaico de igual tonalidad que el existente en el resto del edificio y/o piedra natural o material de igual tonalidad que el aplacado existente en las plantas inferiores.



Nº 2.41	<b>SOLICITANTE: ANDREU GINES SÁNCHEZ ***8644**</b> <b>Mossèn Sorell 11, 10, 46003</b> <b>Num. Registre: I 00118 2019 001976 01/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP de Ciutat Vella.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El alegante solicita <b>AMPLIACIÓ ZONA DE COMERÇ TRADICIONAL AL BARRI DEL MERCAT</b>. Que la limitació de distància entre establiments d'hostaleria establert en l'article 6.10.4 de les Normes Urbanístiques del PEP-Ciutat Vella es calcule en línia recta des de cadascun dels extrems de la superfície del local on està instal·lada l'activitat (i no sols des dels accessos), pel perjudici i l'agreujament comparatiu que pot provocar que les dimensions i la forma de l'àrea de cada local siga diferent en cada cas.</p> <p>Que l'àrea que administrativament i comercialment correspon al barri del Mercat, especialment aquella delimitada entre els carrers del Moro Zeït, de Santa Teresa, del Peu de la Creu, de Maldonado y de la Beata, siga inclosa dins de la Subàrea de Predominança del Comerç Tradicional per un millor ajust i coherència d'activitat comercial de proximitat.</p> <p><b>MANTENIMENT DEL CONVENT DE SANT JOSEP COM A DOTACIONAL.</b> Reversió de la qualificació de Terciari Singular la parcel·la 55359-01, convent de sant Josep i santa Teresa en Dotacional Privat (SQM*) com estava en la versió inicial del PEP. Que en cap cas es menyscabe del gaudi i de l'ús públic de la zona enjardinada integrada en la parcel·la de l'antic convent.</p> <p><b>ELIMINAR COMPATIBILITAT D'HOTELS EN EDIFICIS SINGULARS.</b> Que s'elimine la compatibilitat general d'ús terciari Tho.1 en edificis singulars, ja que el mateix equip redactor la qualifica de "mesura excepcional", per coherència amb el propòsit del PEP-Ciutat Vella. Que per no haver un estudi particularitzat de cada edifici catalogat com a TIPUS 4 CASA SENYORIAL O PALAU; TIPUS 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA i TIPUS 10 EDIFICACIÓN SINGULAR, no es permeta l'annexió funcional d'edificis residencials als edificis amb ús terciari compatible amb l'ús residencial, per ser una pèrdua quantitativa de la capacitat residencial de Ciutat Vella i una minva nociva al manteniment de l'ús residencial global de l'àmbit del PEP. Que no s'admeta la implantació de cap activitat hotelera ni d'apartaments turístics en l'àmbit de Ciutat Vella, basat en la part normativa del PED-Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana en la qual determina que hi ha un EXCÉS D'USOS TERCARIAS en l'Àrea Funcional 01 corresponent a Ciutat Vella.</p> <p><b>ELIMINAR PASSATGES EN ELS EDIFICIS DE CIUTAT VELLA.</b> Que en l'article 3.19 de les Normes Urbanístiques del PEP, estiguen individualitzats a manera de llistat aquells elements impropis i discordants a què afecta dit article, sense menyscabe d'ampliar dita llista en el moment de la seua localització per part dels efectius municipals o bé per comunicació de la ciutadania. Que s'elimine del planejament qualsevol de les propostes que projecten algun d'aquests elements impropis a l'àmbit de Conjunt Històric Protegit del PEP. Que s'atenga a la Llei 4/1998 de Patrimoni Cultural Valencià i que s'adapte l'alineació nord de l'illa al carrer de Guillem de Castro, números del 146 al 160 a aquella històrica sense modificar-se.</p> <p><b>ELIMINAR COMPATIBILITAT D'HOTELS EN EDIFICIS SINGULARS.</b> Atès que en la part normativa de l'Àrea Funcional 1 (AF1) del PED, on està insert l'àmbit del PEP, pàgina 237, indica: "En el AF01 se constata la excepcional circumstancia dentro de toda la ciudad de presentar un exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional". Atès que en la mateixa part normativa de l'AF1 del PED s'indica que cal millorar l'oferta d'habitatge amb el foment de la rehabilitació d'edificis residencials i de la construcció en solars.</p> <p>Atès que en el PEP-Ciutat Vella es qualifica d'excepcional i única la mesura que permet l'ús terciari en l'àmbit residencial amb la finalitat de possibilitar la rehabilitació i posada en valor dels edificis singulars. Tot i que, de forma efectiva, és una mesura general per a tots els edificis catalogats com a</p> <p><b>SUSPENSIÓ DE LES 70 LLICÈNCIES TURÍSTIQUES EN TRÀMIT.</b> Que s'efectue, d'acord amb l'article 64 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge (LOTUP), la <b>SUSPENSIÓ DE LA TRAMITACIÓ I DE L'ATORGAMENT</b> de llicències i la suspensió de l'eficàcia de les declaracions responsables per a la implantació de noves activitats terciàries en les modalitats d'apartaments turístics i hotels (Tho.1, Tho.2, Tvt-v1 i Tvt-v2) per a qualsevol de les sol·licituds que estiguen en curs, independentment del pas en què es troben del procediment administratiu.</p>	

**Una vegada paralitzada la tramitació de llicències, que es realitze un estudi d'impacte de l'ús terciari a l'àmbit del PEP per poder permetre de nou, si és procedent, dita tramitació.**

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN**

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación 2.41 es coincidente con la alegación 2.22 razón por la cual en aras a la brevedad de ese informe nos remitimos a lo dicho en esa alegación 2.22 que reproducimos íntegramente a continuación:

La forma de calcular las distancia mínima entre establecimientos de hostelería que plantea el interesado, tenemos que señalar que el PEP establece, en el art. 6.10.4 de las NN.UU., la limitación de distancia entre establecimientos, detallando además que esta distancia deberá cumplirse desde cualquier acceso, con el objeto de regular de manera ponderada la implantación de restaurantes, bares y cafeterías en el ámbito protegido. Respecto del criterio que adopte el Ayuntamiento para medir esta distancia mínima entre establecimientos, no compete a la regulación de este plan. No obstante, cabe señalar a modo informativo que el Ayuntamiento de Valencia utiliza como criterio general de medición, el derivado de grafiar un círculo de 65 m de radio sobre el establecimiento con centro en el punto central del eje de la fachada principal donde se encuentra el establecimiento.

A continuación de adjunta el criterio de medición mencionado:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

#### EJEMPLO DE LA MEDIDA DE LA DISTANCIA MÍNIMA DE LOS 65m ENTRE ACTIVIDADES SITUADAS EN ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Para la medida de los 65m de distancia mínima entre actividades situadas en zonas de uso residencial, procederemos de la siguiente manera:

1. Localizamos un plano de situación donde esté ubicado el local que nos interesa como referencia.
2. Localizamos el punto central del eje de la fachada principal. Si la fachada está retranqueada, se localizará el punto central en la proyección del plano sobre el plano dominante de la línea de fachada.
3. Realizaremos un círculo en el plano centrado en el punto del eje de fachada y con radio de 65m.



4. Realizaremos una visita 'in situ' para comprobar que no existen actividades en esa área que hagan incompatible por el criterio de los 65m.

En relación a la inclusión de la zona delimitada por las calles Moro Zeït, Santa Teresa, Pie de la Cruz, Maldonado y de la Beata, señalar que ya, en relación a las alegaciones de otros interesados en la primera fase de exposición al público, ya se amplió la zona de Predominancia del comercio tradicional tal y como se puede observar en el plano O-10 USOS. Esta alegación resulta por tanto reiterativa y redundante en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procede inadmitir la alegación presentada

por el interesado en tanto que se refiere a aspectos ya informados en el primer periodo de exposición pública del Plan.

En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, a juicio del Equipo redactor y de acuerdo al estudio funcional que se realizó en la fase de análisis la zona indicada no se encuentra dentro de las que se considera tienen como uso predominante el comercio tradicional a la vista de sus concretas características y circunstancias actuales.

En cuanto a la calificación del Convento de San José nos remitimos a lo informado en relación a la alegación 2.28 en tanto en cuanto ahí argumentamos las condiciones en virtud de las cuales esta propiedad privada puede ser objeto de cambio de uso: dotacional privado a uso terciario, en las condiciones indicadas. En todo caso la propuesta que se realiza en esta alegación no procede ser estimada por cuanto que implicaría una limitación singular sobre el derecho de propiedad que generaría un derecho indemnizatorio a favor del propietario. En todo caso la finalidad de protección del PEP se cumple si se tiene en cuenta que el edificio está considerado BRL y que por lo tanto la utilización del mismo deberá hacerse respetando sus valores arquitectónicos tal y como indica la ficha correspondiente al mismo.

En cuanto a la eliminación de los pasajes, nos remitimos a la contestación de la alegación 2.18, cuyo contenido reproducimos a continuación:

*La LPCV establece que en un conjunto histórico “Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, el planeamiento especial dispondrá de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles (...)”.*

En lo referente a incorporar un listado de los elementos impropios y discordantes, señalamos que en el Art. 3.19 de las NN.UU. se hace referencia a estos elementos de manera general, como supuestos de afección por inadecuación formal: *“elementos inadecuados formalmente presentes en el paisaje urbano del ámbito, y elementos cuya tipología o morfología urbana, resulte ajena a las características propias de la estructura urbana y del paisaje de este ámbito protegido”* pero además se identifican de forma expresa citando elementos concretos como: *“-pasajes, zonas porticadas, elementos de acceso a aparcamientos, elementos de ventilación y chimeneas procedentes de instalaciones en el subsuelo etc.-*. Cabe citar que, al revisar la redacción del art.3.19 se ha detectado un error de redacción que ha sido corregido quedando redactado de la siguiente manera *“elementos de ventilación y chimeneas procedentes de instalaciones en el subsuelo”*

A juicio del equipo redactor, los elementos denominados por el alegante como impropios o discordantes, quedan identificados y resulta innecesario relacionarlos de manera individualizada, lo cual, además resultaría muy complicado, ya que se dan de manera generalizada en el ámbito.

Y en cuanto a la eliminación de la compatibilidad de hoteles en edificios singulares procede desestimar la alegación por las razones expresadas respecto de la alegación 2.14 puesto que en lo concerniente a los usos admitidos en la tipología Edificación Singular y Casa Señorial o Palacio y a la posible anexión funcional de edificios residenciales contiguos a los edificios en los que resulta compatible el uso terciario, reiteradas veces se ha expresado el criterio de este equipo redactor de favorecimiento de la recuperación arquitectónica y puesta en valor de estos edificios con su utilización.

En cuanto a la suspensión del otorgamiento de las 70 licencias en tramitación de uso terciario reiterar que es una cuestión que no corresponde informar a este Equipo Redactor ya que excede del contenido propio del Planeamiento que se está elaborando.



Nº 2.42	<b>SOLICITANTE: CARLOS YAK BIBIAN ***7531** CDAD PROP CALLE QUART Nº 68 DE VALENCIA  ***8354**</b> <b>ACORAZADO 2, 4, 46009</b> <b>I 00118 2019 0019727 01/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: edificio C/ Quart 68</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  <b>Primero.-</b> Contra la inclusión del edificio C/ Quart 68, en el ámbito de afección del PEP "Ciutat Vella" y que por dicha circunstancia haya sido considerado un elemento "distorsionante" que suponga un deterioro visual o ambiental del entorno de protección del BIC Torres de Quart.  <b>Segundo.-</b> Contra la consideración que el edificio C/ Quart 68 (y los aledaños que también se ven afectados por la misma consideración) tenga una "excesiva altura" que sobrepasa la que es habitual en la edificación "tradicional" provocando una importante "densificación" edificatoria de las parcelas. (La excesiva altura son 7 alturas, y al parecer la edificación "tradicional" implica que sólo se tengan 5); Plano informativo I-08, Ordenación pormenorizada, régimen urbanístico.  <b>Tercero.-</b> Esta afectación supone que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en el PEP "Ciutat Vella", serán de aplicación a estos edificios en el momento de su sustitución, o cambio de uso global o dominante del edificio, con la salvedad que el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa patrimonial podrá ejercer la potestad expropiatoria, como comprenderán, alego contra esta posibilidad.  En la Calle Guillem de Castro, en donde se encuentran situadas las torres de Quart y cercana a la ubicación del edificio objeto de escrito, podemos comprobar que hay edificaciones de altura idéntica o superior al mismo, en concreto: -Edificaciones de 7 alturas: no 115, 113, 109, 107, 105, 103, 101, 99, 97, 95, 93, 91, 83, 81, 77, 73, 71, 69, 67, 65, 63, 61, 62 ac., 58. -Edificaciones de 8 alturas: no 59, 66, 69, 70, 75. -Edificaciones de 9 alturas: no 34, 46, 87, 89.  En la misma calle Quart se encuentran las siguientes edificaciones: - Edificaciones de 7 alturas: no 104, 101, 99. -Edificaciones de 8 alturas: no 74. -Edificaciones de 9 alturas: no 103. ¿En qué dictamen o estudio se basan los redactores del PEP para afirmar que la edificación "tradicional" tiene 5 alturas?  En el libro "Conocer Valencia a través de su Arquitectura", libro editado en el año 2005 por ICARO (Colegio territorial de arquitectos de Valencia) y el Ayuntamiento de Valencia; en el capítulo dedicado a los Ensanches, en la página 151, Ensanche Quart-Extramuros, en el apartado Estado actual, se indica:  "En la actualidad, prácticamente consolidada la urbanización, el trazado dista mucho del prototipo de cuadrícula del ensanche, y sólo alineaciones puntuales como la de la calle Turia en la zona de Quart, o el trazado de tres vías paralelas entre Fernando el Católico y César Giorgeta, intentan regularizar una trama que no ha sabido articular con acierto los oblicuos trazados de los primitivos accesos: las calles de Quart, Ángel Guimerá, Cuenca o San Vicente.  Al parecer, en el año 2005, la calle Quart estaba considerada como ejemplo a seguir en la trama del Ensanche Quart-Extramuros, y por su puesto NO HABÍA edificación tradicional ni singular en el mismo que fuese referente para justificar la elección de "5 alturas", como el correspondiente a esta calle y al edificio que nos ocupa en este escrito de alegaciones.  En el mismo apartado dedicado al Ensanche Quart-Extramuros, entre los edificios considerados a proteger están la finca Ferca, sita en G.V. Fernando el Católico cruce Paseo Pechina, que tiene 8 alturas (pag. 157 del libro), y el edificio Máximo Buch, sito en calle Quart 114, que tiene 6 plantas (pag. 158 del libro).  <b>Cuarto.-</b> Alego igualmente contra su encuadramiento en un "régimen transitorio ordenado" que implica limitar obras y reformas que puedan hacerse en la finca, condenando la misma a su derribo a no muy lejano plazo.  <b>Quinto.-</b> La inclusión, del edificio que represento en calidad de secretario-administrador en el mencionado PEP, y en las condiciones impuestas en su documentación, supone un perjuicio real y patrimonial, que afecta de una forma directa a la Comunidad que represento, al poder verse privados de sus casas y de sus propiedades mis clientes en el momento en que una autoridad decida adoptar la resolución de recuperar "la silueta transformada de la estructura urbana". Alego contra esta inclusión y contra los criterios adoptados que limitan y condicionan la pervivencia del edificio objeto de este escrito.	

Considero que esta afectación se corresponde con la indicado en el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; en virtud de este artículo, dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

“b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de las construcciones o edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa.”

Si el establecimiento de una nueva determinación en el Plan supone una limitación o vinculación singular para la propiedad que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los demás propietarios de la zona o polígono, evidente resulta que tal determinación está privando a aquél propietario de una parte del contenido normal del derecho de propiedad, y tal privación, en consecuencia, resulta indemnizable.

Considero que en el caso que nos ocupa se están cumpliendo los requisitos exigidos: a) Una restricción en el aprovechamiento urbanístico (el edificio pasará en el futuro de tener 7 plantas a tener 5). b) Una limitación singular: se ha producido una vinculación singular de la finca como consecuencia de la minoración de la edificabilidad de la misma.

c) Imposibilidad de distribución equitativa; la equidistribución deviene imposible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planteamiento, en relación con el entorno y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.

Este mecanismo reparador, a mi entender, no puede ser otro que el dejar la edificabilidad futura del edificio objeto de este escrito al que tiene en la actualidad (7 alturas).

Por todo lo cual EXPONE : Que se tengan por presentados en tiempo y forma, y se admita a trámite, este escrito de alegaciones y los argumentos que lo acompañan, y que unos y otros sean tenidos en cuenta por el órgano competente en la redacción definitiva del PEP “Ciutat Vella”, cambiando la afectación del edificio correspondiente a la parcela existente en Calle Quart 68 al PEP de Ciutat Vella, dejando su edificabilidad futura a la que tiene en la actualidad, 7 alturas y que no quede fuera de ordenación ninguna parte del inmueble.

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN**

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem Informe alegación 2.33

Nº 2.43	SOLICITANTE: LIUÍS MIRA I BORDERÍA DNI ***1536** 00110 2019 025542 02.04.2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito propuesta convenio urbanístico c/ Corona 27	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> El alegante solicita que se retire el convenio hasta que no obtenga los informes patrimoniales favorables a la modificación de la trama urbana.  Que en ningún caso se facilite la permeabilidad entre dos calles que históricamente no han estado comunicadas en ese punto y que no pueden comunicarse con un recurso arquitectónico como un pasaje que crea tanta problemática de usos y mantenimiento como ya se ha visto en otros casos y que se han construido en las últimas décadas y que está catalogado en el PEP Como un elemento de tipología ajena al paisaje del ámbito protegido.  Que no se proyecte un pasaje en un edificio protegido, que supondría la destrucción de la articulación interior, la estructura funcional del patrimonio arquitectónico y la introducción de un elemento formalmente inadecuado y ajeno a la estructura urbana del Centro Histórico protegido.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La presente alegación expone temas ya justificados en la alegación 2.18. No obstante, se justifica de manera detallada la ordenación propuesta en el ámbito de la C/ Pinzón con la C/ Corona:

El PEP Ciutat Vella propone la recuperación de la estructura urbana histórica mediante la conservación y protección, incluyendo el edificio en el catálogo de protecciones. El edificio sito en la calle Corona 27, de acuerdo con la ordenación del anterior planeamiento, interfería en la apertura de la calle Pinzón y sobresalía de la alineación sur de la calle Corona. Dicho edificio estaba calificado por el planeamiento anterior como viario público y por tanto estaba destinado a desaparecer. El PEP protege este edificio recuperando la parcelación histórica. El PEP contiene una ordenanza particularizada (ordenanza nº 36 (52325-07-08) Equipamiento SQM en C/ Corona 27 del Anexo II de las NN.UU.) que establece que se debe *“Potenciar la relación entre la calle Corona y el espacio libre situado en la parte posterior de los edificios, integrando en el diseño de la planta baja del dotacional (SQM) el acceso desde la calle Corona hasta el espacio libre trasero.”* Es necesario aclarar que esta comunicación NO se debe realizar a través de un pasaje, sino que, tal y como se detallaba en esta ordenanza se debía realizar: *“a través de la propia configuración del edificio deberá preverse el acceso peatonal al espacio libre del interior de la parcela. Podrá plantearse un acceso común al edificio y al espacio libre o accesos independientes pero siempre mediante una configuración de huecos integrados en la composición general del edificio y de la fachada, teniendo en cuenta la adecuación a la morfología urbana y al paisaje de este ámbito protegido.”* No obstante, se ha recibido una alegación (alegación nº2.5) referente a la redacción de este párrafo y para clarificar que la comunicación no debe realizarse mediante un pasaje, se modifica la redacción del párrafo de la Ordenanza particularizada quedando redactado del siguiente modo:

*Potenciar la relación entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, permitiendo la circulación peatonal, sin configurar un pasaje, sino a través del interior del edificio dotacional (SQM). Este acceso se puede situar tanto en la planta baja del inmueble protegido (5232508) como en la edificación de nueva planta (5232507). El proyecto de intervención tendrá que distribuir y ordenar funcionalmente el interior del edificio dotacional para facilitar el paso entre la C/ Corona y la C/ Pinzón, en horario diurno, favoreciendo con esta circulación peatonal, la revitalización de las dos calles.*

Por lo tanto se considera que el PEP recupera la estructura urbana histórica, incorpora un nuevo edificio protegido al catálogo y permite, de manera adecuada, la conexión de ambas calles a través del edificio destinado a servicio público, evitando cualquier afección paisajística en este sentido.

Por último, la consideración del alegante respecto de la retirada del convenio hasta no contar con informe patrimonial favorable no puede estimarse en razón a la aplicación de la Ley de Patrimonio Cultural

Valenciano, por la que determina la necesidad de un informe preceptivo de la Conselleria en materia de Cultura previamente a la aprobación provisional y no en fases anteriores como está señalando el alegante.

Nº 2.44	SOLICITANTE: INVARU SLU B46461364 MARÍA DOLORES SOLER LUJAN ***0210** C/ Barcas (Acceso Calle Moratín, 17) 3, 6, 46002 VALENCIA I 00118 2019 0019875 02/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> PASEO RUZAFÀ, 3 (cine LYS)	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 106, a fecha 26/09/2018 , nº registro 00101 2018 003120	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>La alegación expone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que siendo el edificio de uso terciario, no parece razonable asignarle un uso único y exclusivo como el Tre.</li> <li>- Que el edificio no es un equipamiento público, sino un inmueble privado</li> <li>- Que el edificio está dedicado a cine desde 1996, pero necesita una renovación de usos para poder sostenerlo económicamente.</li> <li>- Que la alegación anterior presentada propugnaba liberar el uso del edificio a terciario genérico, lo que permitiría flexibilidad de contenidos y la adecuación a la evolución del mercado. Lo contrario supondría un agravio comparativo. El no poder compatibilizar la actividad de cine con otros usos comerciales conllevaría el posible cierre del cine Lys.</li> <li>- Que no se ha justificado la respuesta de por qué el cine no debe ser terciario genérico.</li> <li>- Que en la contestación a la anterior alegación se reconoce el derecho del propietario a la viabilidad de un cambio de uso y plantean en un futuro corregir esta situación mediante un convenio entre ayuntamiento y propiedad. ¿Y por qué no ahora? Se ahorraría, según el alegante, 2 años de espera para la modificación puntual del plan que debería iniciarse tras la aprobación definitiva del PEP.</li> <li>- No existen razones de planeamiento en las leyes urbanísticas que obliguen a un edificio privado a un uso terciario tan específico.</li> <li>- Se propone, manteniendo alineaciones y volumetría, alturas, altura de cornisa y patio de luces, establecer otros usos terciarios compatibles.</li> <li>- Forjar dobles alturas interiores existentes, lo que conllevaría un incremento de edificabilidad.</li> <li>- Que el cine no puede cumplir con el aforo máximo de 1500 personas con salida a dos calles de ancho mínimo 7 metros y cuya suma conjunta no sea inferior a 30 metros. No parece lógico que el PEP deje al edificio fuera de ordenación con normas transitorias.</li> <li>- En el caso de que no se permita el uso Terciario Genérico al edificio, se propone como alternativa que se apruebe incluir el uso Tco1 en planta baja y primera, y Tre en las restantes. Ello reduciría el aforo. Se propone al mismo tiempo cambiar el uso residencial autorizado en la planta de cubierta por el de Tof.2 y/o terciario comercial. Se aporta tablas con propuesta de nuevos usos.</li> <li>- Con las modificaciones planteadas la superficie construida del edificio se incrementaría en 1000 m2 al forjar las salas de cine de la planta baja.</li> <li>- ¿Qué justificación existe para calificar los cines ABC Park como terciario genérico y negarla a este edificio? ¿Por qué razón se condena a este agravio comparativo? El edificio objeto de esta alegación es, según el alegante, el único edificio en Ciutat Vella que, sin ser equipamiento, y siendo terciario, se le prohíbe tener usos Tof.2 y Tco.1 ¿En virtud de qué principio de la LOTUP se basan para ello?</li> <li>- Se solicita que se reconsidere el uso Tre para el edificio y se recalifique como terciario genérico, lo que permitiría también mantener los actuales usos, pero con la flexibilidad de poder cambiarlos total o parcialmente a otros usos terciarios, a fin de ajustarse a las necesidades del mercado.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informa al alegante de que según el art. 53.6 LOTUP en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procede inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se

refiere a aspectos que no han sido objeto de modificación o cambio alguno con respecto al documento que fue sometido a información pública en el primer periodo de exposición pública realizado.

No obstante, se reitera la justificación expresada en la contestación de la anterior alegación en aras a su clara y correcta interpretación:

- Respecto de la calificación del edificio como parte del subámbito Terciario recreativo (T-tre), la justificación de que el edificio pertenezca a este subámbito y no otro, se fundamenta en que el PEP, en este caso, asume la situación urbanística actualmente en vigor del edificio por considerarla adecuada debido a que proviene de una modificación puntual tramitada ad hoc para regular condiciones de la edificación específicas estrictamente relacionadas con el uso de Salas de Cine. Se establecieron de este modo parámetros urbanísticos específicos (volumen del edificio, edificabilidad, etc...) que respondían a ese uso específico y que se traducen en una configuración arquitectónica directamente relacionada con el propio uso terciario recreativo. De hecho en la actualidad el edificio es el único edificio de uso exclusivo calificado como Tre en todo el ámbito del PEP.
- La edificabilidad permitida en la parcela a la que hace alusión la alegación es uno de los parámetros determinados por la modificación puntual de planeamiento en la que se atendió a las necesidades de uso de la propiedad del inmueble recogiendo además las condiciones determinadas por la Conselleria de Cultura para que el edificio pudiera asumir, respetando las condiciones urbanísticas y patrimoniales del ámbito donde se sitúa, la actividad que hasta día de hoy sigue desarrollando.
- Es necesario señalar que la configuración y usos actuales del edificio está íntima y unívocamente relacionada para adecuar el edificio al uso de salas de cine. La citada modificación comprende de manera detallada las condiciones del uso propuesto y de la edificación, de acuerdo con el entorno en que se sitúa, de manera que no es posible admitir ninguna modificación de las planteadas a ese respecto en la alegación. Por ello el PEP Ciutat Vella recoge la situación urbanística actualmente en vigor y entendemos que en modo alguno trasladar a la normativa actual esa regulación puede entenderse constitutiva de una limitación singular susceptible de ser indemnizada ni de agravio comparativo alguno.
- Respecto de las condiciones del uso Terciario recreativo recogidas en el artículo 6.4 de las Normas del PEP, el criterio general que se ha aplicado es mantener la ordenación que a tal efecto establece con carácter general el PGOU. Transitoriamente, y con el objetivo de que no suponga ningún perjuicio sobre la propiedad, las Normas del Plan en su artículo 6.5, establecen un régimen transitorio de usos para estos supuestos.
- Las particularidades del edificio, relacionadas con su uso, surgieron a iniciativa del propietario del mismo para adecuarlo a un uso específico, lo que conlleva que sea el único edificio en el ámbito del PEP con esta calificación, por lo que su situación urbanística no es asimilable a la de ningún otro edificio con el que se quiera establecer un agravio comparativo. Los edificios calificados como Terciario Genérico en el ámbito del PEP proceden directamente de calificaciones existentes en el planeamiento vigente, por lo tanto, el caso citado por el alegante respecto de los cines ABC Park, se trata de un terciario genérico cuya calificación se mantiene de la misma manera que también se mantiene en el caso del inmueble que nos ocupa la calificación Tre.

Nº 2.45	SOLICITANTE: REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLOFEROS SA ***2988** en representación de FARANCISCO FERNANDEZ- PACHECO COTILLO DNI ***5676** 00113 2019 009236 02.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Estaciones de Servicio, C/ Xativa, plaza Alfonso el Magnánimo, C/ Guillem de Castro.	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>	
1.- Repsol acepta que se suscriba un nuevo convenio de colaboración con el Ayuntamiento para retirada, eliminación o traslado cuando se urbanice la calle pero será en estos momentos cuando se deberán pactar las valoraciones que deberán contemplar: Valoración según presupuesto detallado y actualizado de demolición y traslado de US, El lucro cesante derivado del rescate de la concesión por esa administración a favor de Repsol en caso de no encontrar ubicación alternativa de similares características para la US afectada.	
2.- En consecuencia las valoraciones realizadas que aparecen en el Plan deben anularse y ser remitidas a un futuro Convenio.	
3.- Los costes de retirada de las unidades de suministro C/Xativa y Plaza Alfonso el Magnánimo no deberían aparecer como costes de inversión en caso de que devenga en firme el convenio de colaboración suscrito por el que REPSOL asume los mismos. En caso contrario, estos costes sí que deberían constar en el Plan, pero de forma detallada y cuantificada a valorar como indemnización en el momento de la afectación efectiva de las Unidades de Suministro.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando la Memoria de Sostenibilidad Económica (apartado 4.2 y 4.3) de acuerdo con el informe del equipo redactor.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En contestación a la alegación cabe señalar que en la Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza la viabilidad económica de las infraestructuras, equipamientos y dotaciones que han de ejecutarse directamente con cargo a los Presupuestos Municipales, así como el coste de mantenimiento, la puesta en marcha de los mismos y la prestación de los servicios resultantes, analizando la capacidad de asumir la carga económica derivada de la conservación de las nuevas infraestructuras, equipamientos y dotaciones públicas.

La valoración que contiene la Memoria de Sostenibilidad Económica se realiza a los efectos urbanísticos de acuerdo con los documentos que la LOTUP exige que formen parte del Plan Especial, y en este caso dentro del conjunto de documentos sin eficacia normativa. La valoración definitiva será la que corresponda al expediente de gestión que se realice para su definitiva obtención y/o urbanización y/o edificación, que valorará definitivamente todos los gastos imputables o a sufragar por el Ayuntamiento.

De acuerdo con la información expuesta por el alegante, se hace constar en la Memoria de Sostenibilidad Económica la existencia de un convenio de colaboración en trámite para su aprobación entre el Ayuntamiento y la empresa REPSOL para la retirada de las estaciones de la calle Xàtiva y plaza Alfonso el Magnánimo, y en el caso autorización del convenio prevalecerá su contenido sobre la valoración de la Memoria de Sostenibilidad Económica.

Igualmente, respeto del cálculo del coste de la retirada de la estación de la calle Guillem de Castro, se han empleado los datos que el equipo redactor ha tenido a su disposición procurando la mayor aproximación a la realidad. En cualquier caso esta estimación analiza la viabilidad de una actuación desde un plan urbanístico, sin perjuicio de la valoración que corresponda al expediente de gestión definitivo o convenio correspondiente.



Nº 2.46	SOLICITANTE: FRANCISCO REDONDO BENITO TOPS CENTER SL APARTURIST 0113 2019 009247 02.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> C/ Navellos 10 esq. Micer Tarazona 4	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública, Nº 167, a fecha 03/10/2018 , nº registro 00110 2018 083481	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  Respecto del informe del equipo redactor donde se respondía la anterior alegación presentada, el interesado requiere efectuar algunas precisiones: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que corresponde a la Administración ejercer la potestad de planeamiento pero no puede ignorar la “evolución que haya tenido cada edificio o inmueble”, pues eso sería prescindir de los hechos determinantes para la adopción de la decisión.</li> <li>- La potestad del planeamiento no debe ignorar la doctrina conocida como de la fuerza normativa de lo fáctico por la cual la realidad queda por encima del arbitrio de la Administración planificadora, cuya definición de derechos y obligaciones debe hacerse en función de la realidad, siempre y cuando esta no sea algo accidental o casual, sino la consecuencia de una actuación jurídica, como es el caso que nos ocupa, en el que, como quedó acreditado en la anterior alegación, la actividad que se desarrolla en el edificio lo es con las autorizaciones administrativas pertinentes, lo que implica que la misma responde al ejercicio de derechos y asunción de cargas u obligaciones por la propiedad.</li> <li>- Resulta contradictorio que el informe a la anterior alegación aluda a que “la nueva regulación quiere ser respetuosa con las situaciones y derechos adquiridos”. Así le viene impuesto al planeamiento por ordenamiento jurídico; lo contrario vulneraría el principio constitucional de irretroactividad de las disposiciones no favorables o restrictivas de derechos.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Habiendo analizado el contenido de la alegación, es necesario señalar en primer lugar que de acuerdo con el art. 53.6 LOTUP, en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que reitera argumentos ya justificados en la anterior contestación a la alegación, no obstante, y en aras a clarificar los aspectos ya justificados, procedemos a reiterar las siguientes aclaraciones:

Es necesario recordar que la elaboración del PEP Ciutat Vella se enmarca dentro del ejercicio de la potestad de planeamiento de la Administración municipal. El PEP basa sus condiciones en un exhaustivo estudio interdisciplinar del ámbito y un amplio proceso de participación ciudadana, atendiendo al mismo tiempo a determinaciones legales que acotan la discrecionalidad del planeamiento y condicionan la zonificación reconocida por la legislación urbanística más allá de los intereses particulares, como por ejemplo las recogidas en el art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano donde se señala que los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos, como el que nos ocupa, incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Esta determinación patrimonial, entre otras, sumada al análisis del conjunto y la problemática social reflejada ampliamente en el proceso de participación ciudadana respecto de la vulnerabilidad del uso residencial frente a los usos terciarios, de la cual se hacen eco los medios de comunicación a diario, han definido un criterio sólido y fundamentando de aplicación respecto de la regulación de usos recogida en el plan, que asegure la correcta conservación del conjunto histórico de Ciutat Vella y su tejido social propio.

La fuerza normativa de lo fáctico, a la cual hace alusión el alegante, debe tenerse en cuenta, y así lo hace el PEP, como no puede ser de otra manera, garantizando el respeto a las situaciones y derechos adquiridos

con anterioridad a su entrada en vigor, y en tal sentido se dispone el régimen transitorio previsto en el art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del plan, el cual permite que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos, podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor del PEP, en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Se produzca la caducidad de la licencia o autorización que habilita el uso del que se trate.
- b) Se produzca una modificación sustancial de la actividad desarrollada de conformidad con los criterios de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención de Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya y de la Ordenanza Municipal de Actividades y Edificación vigente.
- c) Se produzca una reestructuración total de la edificación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

En conclusión el régimen de usos asignado al subámbito donde se sitúa la parcela objeto de la alegación se considera adecuado a los criterios generales del PEP, resumidos en el primer apartado de este informe. En este sentido no procede contemplar ninguna excepción en esta parcela, lo que carece justificación y además supondría un agravio respecto del resto de inmuebles de esta misma zona que se encuentran en las mismas condiciones. Si la actividad a la que hace referencia el alegante cuenta con una licencia de actividad en vigor, podrá seguir desarrollándose en virtud del régimen transitorio de usos recogido en las normas del Plan Especial, por lo que se considerarían garantizados los derechos adquiridos.

Nº 2.47	SOLICITANTE: DAVID MOLDES LOPEZ DNI ***8931** EDIFICACION Y PROMOCION DE INMUEBLES VALENCIA SL. EPIVA NIF B-98139900 I 00118 2019 0019897 02/04/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ Gascons 4 Valencia	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El alegante indica que, las viviendas del edificio sito en la calle Gascons 4 cuentan con las pertinentes autorizaciones como viviendas turísticas. Que aparece así representado en el plano A-11 del PEP. Que de acuerdo con la regulación del PEP Ciutat Vella, el edificio de Gascons 4 pertenece al subámbito de predominancia terciaria. Que de acuerdo con las normas del plan, en este subámbito está permitida la modalidad de vivienda turística V2 con la regulación del art. 6.4 c. pero que por equivocación las normas deben referirse al apartado 6.3.c.</p> <p>Que las normas del plan exigen a la vivienda turísticas (tvt-v2) lo previsto en el Decreto 92/2009, que hace referencia a normativas de aplicación en el diseño de viviendas. Que esto suscita dudas, teniendo en cuenta que el uso Tvt-V2 es terciario, sobre si se deberán aplicar las condiciones de edificación del uso residencial o terciario. Que el alegante entiende que le serían de aplicación las condiciones para el uso terciario, por ser la calificación terciaria la que le otorga el PEP, lo cual haría inviable dedicar a viviendas turísticas la gran mayoría de las viviendas existentes. Que el Plan General, a tal respecto, remite a las ordenanzas particulares de zona. Que se debería clarificar en las normas del PEP las condiciones generales de la edificación que deben cumplir las viviendas turísticas.</p> <p><b>Solicita que:</b></p> <p>Se introduzca en el articulado de la NNUU del PEP una regulación que determine que el uso de vivienda turística V1 y V2 deberá cumplir la regulación del uso residencial en lo referido a condiciones generales de la edificación.</p> <p>Añadir un nuevo apartado 4 al art. 4.8- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Reforma Urbanas. XIX y XX" que diga: <i>4. Las condiciones generales de la edificación que debe cumplir el uso vivienda turística V1 y V2, serán las condiciones generales de la edificación establecidas en este artículo y en las normas del PGOU para uso residencial.</i></p> <p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b></p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En contestación a la alegación arriba detallada:

A modo de aclaración, se informa al alegante de que en el art. 6.9 apartado 5 punto VI de las normas del plan, las mismas se refieren al art. 6.4 apartado 3 punto c, y así queda corregido en las NNUU del PEP.

Respecto de la petición del alegante de modificar las normas del plan en lo referido a las condiciones de la edificación del uso de vivienda turística V1 y V2, cabe señalar que se considera que no es competencia del PEP en tanto se refiere a un aspecto que afecta a toda la ciudad y debe ser regulado desde el planeamiento general con un criterio global. En este sentido no podemos hacer más que remitirnos a las determinaciones del art. 4.8 de las normas del plan que deberán cumplirse, sin perjuicio del obligado cumplimiento de otras normas de carácter sectorial técnico que le sean de aplicación a cada edificio atendiendo al uso que se pretenda desarrollar.



Nº 2.48	SOLICITANTE: JESUS ORTEGA VILLANUEVA, DNI ***0741** ALBARCA (ASOCIACIÓN LOCALES DE OCIO DEL BARRIO DEL CARMEN Y CIUTAT VELLA) CIF ***3001**, Plaza del Tossal nº 3 bajo Valencia 46001 00101 2019 001198 02.04.2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP de Ciutat Vella	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 112, a fecha 26/09/2018 , nº registro 00101 2018 003695	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:  El alegante solicita:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecto del art. VI OCUPACIÓN: Que la obligatoriedad del paso peatonal de 3 metros no se aplique como norma general, sino que sea objeto de un estudio pormenorizado de cada calle. Que la separación de 1,80 metros de las fachadas se reduzca a 1,20. Que la limitación del 20% de ocupación no debería aplicarse como norma general y ser objeto de valoración pormenorizada de cada plaza, aumentándolo en cualquier caso al 33% del espacio libre. Que se aumente la gama de colores permitidos para el mobiliario de mesas y sillas, ya que los colores propuestos son muy sensibles al desgaste y darían una imagen en exceso despersonalizada y uniforme.</li> <li>- Que se reduzcan los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural: Muralla árabe, catedral y Convento del Carmen.</li> <li>- Creación mesa de trabajo en las que estén representadas las asociaciones del sector y los propios afectados para la resolución de conflictos.</li> </ul>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

De acuerdo con lo expuesto por el alegante cabe realizar las siguientes consideraciones:

Respecto de la regulación de la ocupación del espacio público en los entornos de protección de monumentos, la normativa del plan establece una regulación acorde a las determinaciones del art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, por la aplicación del cual, los planes especiales que regulen tanto los Conjuntos Históricos como los entornos de protección de los monumentos (cabe señalar que el PEP Ciutat Vella es el instrumento encargado de regular tanto el Conjunto Histórico de Ciutat Vella como los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural contenidos en el ámbito) deben tener en cuenta ciertos criterios como por ejemplo:

*El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.*

*En lo que respecta a espacios o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales. Asimismo regulará la asignación de uso y ocupación, teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.*

*El planeamiento analizará la estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos. Priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.*

Así pues, y de acuerdo a las determinaciones patrimoniales cuyo cumplimiento es obligatorio, el PEP establece una regulación adecuada respecto de la calidad ambiental del ámbito y especialmente de los entornos de protección de los BB.II.CC, por considerarse zonas especialmente sensibles dentro del conjunto histórico. El análisis pormenorizado del PEP sobre el paisaje y el espacio público, ha detectado una afección relevante respecto de la intensiva ocupación de mesas y sillas en muchas de las plazas de Ciutat Vella, como por ejemplo la plaza Lope de Vega, la plaza del Tossal, la plaza de la Virgen, la de la

Reina, entre otras. La mayoría de estas plazas intensamente ocupadas forman parte de entornos de protección de BIC, lo que le otorga al hecho un agravante mayor por la afección que produce dicho fenómeno sobre la contemplación y disfrute del monumento por parte de la ciudadanía. Además de la afección visual y paisajística, existen interferencias directas entre la correcta utilización del espacio público por los peatones y la ocupación de las mesas y sillas, un fenómeno palpable en un gran número de calles y plazas como por ejemplo en uno de los ejemplos citados por el alegante cuando se refería las calles subida del Toledano y Cobertizo de Bordadores. Es necesario señalar que es un objetivo del plan, de acuerdo con la legislación patrimonial, priorizar el uso peatonal y regular la funcionalidad del espacio público de acuerdo con la accesibilidad.

Por todo ello se considera que las determinaciones de las normas del plan especial son adecuadas y ponderadas con el objetivo de regular la ocupación del espacio público para garantizar la accesibilidad y disfrute público de los valores del ámbito en correcta convivencia con la actividad hostelera.

Es necesario aclarar al alegante que, la separación de 1,80 metros de las fachadas viene relacionada con la anchura libre mínima exigida para itinerarios peatonales accesibles por el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Respecto de las condiciones exigidas para el mobiliario de las terrazas, es necesario recordar que la uniformidad del aspecto de mesas y sillas contribuye muy directamente a minimizar la afección visual de dichos elementos, con materiales y colores acordes a los valores del entorno, que garanticen la mejora ambiental y paisajística de Ciutat Vella y especialmente de los entornos de protección de los BB.II.CC. donde estos aspectos deben subordinarse a la mejor contemplación y disfrute del monumento y su entorno, minimizando interferencias.

Respecto de la delimitación del entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural, cabe señalar que los criterios para dicha señalización vienen determinados por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (art.39) y su aplicación no puede atender a interés particular alguno, sino a la mejor conservación del Bien. Los entornos de protección de los bienes citados por el alegante ya venían recogidos en los Planes de Protección de los entornos de los BB.II.CC aprobados con anterioridad a la elaboración del PEP Ciutat Vella, cuya aprobación cuenta con informe favorable de la Conselleria competente en materia de cultura, por lo que no procede su modificación. Respecto del caso concreto del entorno de la Muralla Árabe, cabe señalar que los espacios citados por el alegante pertenecen al entorno de protección del BIC "Torre adosada al lienzo de la Muralla Árabe", y no al recinto de la muralla islámica; esta apreciación es importante ya que el BIC de la Torre adosada al lienzo de la muralla árabe conserva numerosos restos emergentes de la muralla cuya conservación y disfrute debe garantizar la delimitación de su entorno de protección.

Por último, cabe señalar que en la anterior fase exposición pública del PEP se recibió un informe por parte del Servicio de Ocupación del Dominio Público Municipal (nº 189) en el cual se instaba al PEP a la aplicación de las distancias de 3m. y 1,80m. a las que hace referencia el alegante, por lo que se consideró adecuada su aplicación.

Finalmente la posibilidad de crear una mesa de trabajo en las condiciones señaladas por el alegante, es una propuesta que excede las competencias del plan.

Nº 2.49	<b>SOLICITANTE: CARLOS POMER MONFERRER DNI ***7875**</b> <b>ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR CV-01-038316-V</b> <b>c/ Sagrario del Salvador 8 Valencia</b> <b>00101 2019 001177</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: SOLAR DEL SALVADOR propiedad de las Cortes Valencianas, recayente a nº 12, 14, 16 de calle Salvador.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegaciones presentadas en el anterior periodo de exposición pública del PEP Nº 34, 35, 39, 74, 82, 92, 100, 111, 162</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  <p>La alegación expone que la Asociación Plaza del Salvador presentó alegaciones en el anterior periodo de exposición pública de la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella respecto de la calificación de suelo dotacional administrativo del conocido como solar del Salvador sito en la calle del Salvador. Dichas alegaciones fueron estimadas parcialmente e incorporadas al Plan.</p> <p>La presente alegación propone la modificación del Anexo II de las Normas del Plan donde se detallan las ordenanzas particularizadas referidas a parcelas calificadas como equipamientos, en concreto la ordenanza número 30 (ahora 34), que hace referencia a las parcelas (59325-01-02-03) Equipamiento Cortes Valencianas c/Salvador. La modificación propuesta por el alegante se centra en la ampliación de las condiciones establecidas por la ordenanza particularizada con las siguientes consideraciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El conjunto tendrá como función primordial la puesta en valor de los restos arqueológicos.</li> <li>- La nueva edificación podrá albergar, adicionalmente, los restos arqueológicos encontrados en el entorno inmediato e íntimamente ligado a ellos.</li> <li>- La intervención arquitectónica basada en el mantenimiento de las alineaciones contará con los recursos arquitectónicos mínimos necesarios para su figuración. Estos elementos se dispondrán de forma que se conserven y potencien las perspectivas y vistas surgidas, tras la demolición de dichos edificios, hacia los elementos y edificaciones de valor patrimonial de esta zona.</li> <li>- La ordenación en planta estará compuesta como máximo por un 40% de superficie edificada y un mínimo de 60% de espacio libre.</li> <li>- La edificación a construir deberá tomar como referencia las alturas de planta baja y planta primera de la edificación de la parcela 60329-01</li> <li>- Los elementos que definan todas las alineaciones tendrán como máximo una altura que cubra las vistas de las plantas bajas de los edificios del entorno. Estos elementos entrarán en el cómputo del porcentaje del 40% de la edificación permitida.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando la ordenanza particularizada nº 30 (ahora 34) de las NN.UU. de acuerdo con las especificaciones expresadas en el informe del equipo redactor. Se desestima el resto.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

De acuerdo con lo expuesto por el alegante, se considera que la alegación trata, por un lado, temas relacionados con el destino y uso del dotacional y aspectos funcionales de la parcela. Por otro lado la alegación cuestiona parámetros de diseño y ordenación del dotacional.

Respecto de las consideraciones de uso y funcionamiento expresan que:

1. En el tercer punto de la ordenanza particularizada número 30 (ahora 34) del anexo II de las Normas se debe añadir a las condiciones que la función principal del dotacional sea la puesta en valor de los restos arqueológicos y albergue usos y actividades que requiera el barrio, lo que se considera adecuado y favorable para la puesta en valor del conjunto.

2. Respecto del cuarto punto de la ordenanza particularizada número 30 (ahora 34) del anexo II de las Normas, se debe añadir que adicionalmente y si se considera conveniente, podrá albergar igualmente los restos arqueológicos encontrados en el entorno inmediato de la parcela, lo que se considera adecuado y favorable para la puesta en valor del conjunto.

Respecto de las condiciones de diseño y ordenación de la intervención arquitectónica, la alegación propone cambios respecto de las determinaciones de la ordenanza como alturas de referencia, especificaciones respecto de que el mantenimiento de las alineaciones cuente con los recursos arquitectónicos mínimos necesarios para su figuración y matizaciones respecto del porcentaje de la superficie edificada. El equipo redactor ha analizado todas estas propuestas y debemos concluir diciendo que los parámetros empleados para la definición de la intervención arquitectónica son adecuados y acordes a las necesidades de restauración de la - estructura urbana - perdida parcialmente en esta parte del conjunto histórico. Cabe señalar que estos parámetros y condiciones son acordes con los criterios empleados en todo el ámbito con incidencia en otros casos similares al del objeto de la alegación como es el caso del equipamiento de la Casa del Relojero, cuyo objetivo es muy similar al del conjunto que nos ocupa. No obstante es conveniente realizar los siguientes cambios en la descripción de la ordenanza en aras a una interpretación más clara del contenido de dicha ordenanza particularizada:

Respecto de la superficie edificada y superficie destinada a espacio libre permitida en las parcelas 01, 02 y 03, señalada en el párrafo sexto de la ordenanza, se considera necesario aclarar que los porcentajes de superficie de 40% y del 60% hacen referencia a la ocupación en planta de la parcela: 40% ocupada por edificación y 60% espacio libre.

Respecto de la altura de los elementos que definen las alineaciones de la manzana, descritos en el párrafo séptimo de la ordenanza particularizada, no se considera adecuada la edificación de referencia propuesta por el alegante por no considerarla representativa como edificación tradicional de la zona, y se considera más conveniente la referencia recogida en las Normas.

Teniendo en cuenta la justificación expuesta, la ordenanza particularizada nº30 (ahora 34) queda redactada de la siguiente manera:

- *La intervención a realizar en este ámbito cumplirá las condiciones definidas en Ficha Particularizada de Catálogo, Código: C1.02 BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MONUMENTO) Recinto Muralla Romana por lo que requerirá informe de la Conselleria competente en materia de Cultura de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 4/1998 de 11 de junio, del LPCV, que emitirá informe de acuerdo a los criterios del art. 38 de dicha Ley.*
- *La propuesta de intervención que se realice se basará en el resultado del -anteproyecto técnico- para concretar ordenación y diseño del conjunto dotacional y el espacio libre, parcelas (01-02-03 y 04 y 05) que será fruto del desarrollo de un concurso de ideas arquitectónico, acompañado de un proceso de participación ciudadana.*
- *El conjunto dotacional tendrá como función primordial la de la puesta en valor de los restos arqueológicos y albergará usos y actividades que requiera el barrio, compatibles con su función primordial.*
- *La nueva edificación a construir en la parcela deberá albergar y contener de manera didáctica e informativa para ser visitable, los restos arqueológicos encontrados tras las excavaciones arqueológicas realizadas permaneciendo en el lugar al que pertenecen. Adicionalmente, si se considera conveniente, podrá albergar igualmente los restos arqueológicos encontrados en el entorno inmediato e íntimamente ligados a ellos.*
- *La intervención arquitectónica se basará en el mantenimiento de las alineaciones que definen la parcelación histórica de la manzana que deberá quedar definida por la suma de los distintos cuerpos edificados en ella, y los recursos arquitectónicos necesarios para recomposición del lienzo de paramentos de fachadas y puntualmente si se requiere con la incorporación de arbolado. Estos elementos se dispondrá de forma que se conserven y potencien las perspectivas y las vistas históricas hacia los elementos y edificaciones de valor patrimonial de esta zona como es la Iglesia y la Torre del Salvador.*
- *La ocupación en planta de la parcela del dotacional (parcelas 01-02-03) será de un 40% de superficie ocupada por edificación de la superficie total (parcelas 01-02-03) y espacio libre público en un 60 % de la superficie total.*
- *La edificación o elementos que definan todas las alineaciones que delimitan la manzana dotacional en las distintas calles, tendrán como mínimo la altura de cornisa correspondiente a una (la ref. será la altura de la planta baja del inmueble 60329-12), y como máximo podrá*

*alcanzar la altura de dos plantas (pb+1) y la ref. será la altura de las plantas del inmueble 60329-12)*

- *El resto de condiciones (materiales, color, etc.) que deberá cumplir la nueva edificación será las definidas en las Normas para la - subzona de ordenación pormenorizada- donde se encuentra la parcela, en este caso subzona "Trama Histórica".*



Nº 2.50	SOLICITANTE: GUILLERMO BALAGUER PALLÁS ***2580** C/ Colon 52,2,3ª 00110 2019 025648 02.04.2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito PEP Ciutat Vella	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación en primera exposición al público del Plan Especial, nº 131.	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> El alegante informa de que:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En la contestación a la anterior alegación, se desestima haciendo referencia al artículo 37.1 LOTUP y se concluye el informe del equipo redactor señalando que no puede compartirse la afirmación de que el uso sanitario sea un uso terciario, y que las normas urbanísticas del PEP han sido particularmente orientadas a la implantación de usos dotacionales, sean públicos o privados, siendo muy amplio el régimen de compatibilidades tanto en el área de calificación residencial como en la terciaria.</li> <li>2. Se presenta nueva alegación por la publicación de LOTUP 1/2019. Se considera que el planeamiento en trámite debe adaptarse y eso supone que los suelos de titularidad privada destinados a uso asistencial-sanitario tendrán carácter de uso terciario.</li> <li>3. La modificación del artículo 37 de la LOUP permite al Plan abordar y resolver el problema planteado de ubicación de usos sanitario-asistenciales en las zonas de uso terciario en él definidas. Muchos edificios de esta zona de uso exclusivamente, en el que abundan oficinas, las clínicas privadas no pueden ubicarse en la primera planta pues siempre hay oficinas por encima. La modificación legislativa producida permite abordar la solución del problema.</li> <li>4. Formas de posibles soluciones.</li> </ol> <p>Solicita modificación de las NNUU introduciendo alguna de las soluciones planteadas en el apartado 4 o cualquier otra que posibilite la ubicación en planta primera de clínicas privada en el Subámbito de Terciario Genérico.</p> <p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN. No obstante se modifica el art. 6.15 (ahora 6.16) apartado 4.e de acuerdo con los cambios derivados de la adaptación de los documentos del PEP a la Ley 1/2019 que modifica la LOTUP.</b></p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación aportada y analizados los argumentos expuestos por el alegante, el equipo redactor no comparte el hecho de que las NN.UU. del PEP Ciutat Vella no permitan la implantación de clínicas privadas en el Subámbito Terciario genérico (T-g) en la planta primera por encontrarse por debajo del uso oficinas. El artículo 6.15 (ahora 6.16) – punto 4 – apartado e- es el que establece la compatibilidad para el uso dotacional (en el que se están enmarcadas las clínicas privadas). Según este artículo y teniendo en cuenta su adecuación derivada de la aplicación de la modificación de la ley 1/2019 LOTUP las clínicas sanitarias privadas consideradas actualmente dentro de la calificación terciario especial, pueden ubicarse, dentro del subámbito Terciario Genérico (T-g), bien como edificio de uso exclusivo ocupando todas las plantas piso con posibilidad de ocupar también la planta baja, o bien en edificio de uso mixto pudiendo ubicarse en cualquier planta del edificio de acuerdo con las limitaciones de compatibilidad de acuerdo con el apartado 4.e del art. 6.15 (ahora 6.16):

*Uso dotacional (D) (público) y Uso Terciario Especial (TE) (nuevas implantaciones): Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y se permite en las mismas plantas que las destinadas a otros usos no residenciales.*

Efectivamente, el planeamiento anterior (PEPRI de Sant Francesc) establecía que el uso Dotacional debía situarse por encima del uso oficinas y comercial, y en este caso, no se podría implantar una clínica en una planta primera si las plantas superiores del edificio se destinaban a oficinas, algo muy común en este tipo de edificios de carácter terciario. El PEP Ciutat Vella elimina esta condición y por tanto facilita la implantación de clínicas en plantas inferiores o en la misma planta que los usos terciarios oficinas.

Además, las clínicas sanitarias privadas a las que hace referencia el alegante podrán implantarse en edificios incluidos dentro del subámbito Terciario Especial (art. 6.11), en el que quedan incluidos aquellos edificios, protegidos o no por el PEP Ciutat Vella, que proceden de parcelas calificadas con anterioridad como Dotacionales Privados por el anterior planeamiento, destinados al uso educativo-cultural,

deportivo-recreativo y sanitario-asistencial y que debido a la adaptación del Plan a la normativa urbanística vigente se incluyen en el uso Terciario Especial. Este uso se desarrolla de forma mayoritaria en el edificio completo aunque también existen unos pocos casos en el que este uso solo se desarrolla en planta baja. Estos edificios se representan en el plano de ordenación O-10 Usos.

Tras la adaptación del PEP a la Ley 1/2019, las clínicas privadas, objeto de la alegación, ahora incluidas en el uso Terciario especial sanitario-asistencial, mantienen la misma compatibilidad que tenían en la versión del PEP de Junio 2018, y por tanto, podrán situarse en cualquier planta de un edificio incluido en el subámbito T-g, con la única condición de que debe situarse por debajo de los usos hoteleros.

Nº 2.51	SOLICITANTE: MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ ***9166** VALENCIA BUSINESS BUILDING, SL B98689540 I 00118 2019 0019937 02/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Plaza del Ayuntamiento nº 25	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública del PEP nº 140	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El alegante expone que la implantación de un uso público (SQM) en la planta baja del edificio se considera gravemente perjudicial al dificultar enormemente la implantación del uso residencial o terciario establecido para las plantas piso, pudiendo incluso llegar a impedir dicha implantación.</p> <p>Y ello porque resulta evidente que en el caso de que el Uso del edificio sea Residencial, será necesaria la utilización de la planta baja para la ubicación de los zaguanes, escaleras, ascensores, localización de los cuartos de instalaciones, cuarto de basuras, centro de transformación, etc..., que necesariamente deben ubicarse en la planta baja.</p> <p>Del mismo modo, la utilización de la planta baja es indispensable para la implantación de determinados usos permitidos en el PEP, particularmente el Uso Hotelero, que exigiría su utilización como zona de recepción, escaleras y ascensores, salones de espera, restauración, así como la localización de la escalera y salidas de emergencia, cuartos de instalaciones, cuarto de basuras, centro de transformación, etc..., y dada la escasa superficie de la planta baja, podría llegar a ocupar su totalidad.</p> <p>De ahí que la calificación dotacional de la planta baja pueda llegar a impedir los usos en el resto del edificio, imposibilitando que se produzca el cambio propuesto por esta entidad e informado favorablemente por este Ayuntamiento, en contra del sentido estimatorio de la alegación.</p> <p>Por todo ello se solicita que el suplemento de suelo dotacional al que obedece la referida calificación SQM de la planta baja se sustituya por una compensación económica, tal como prevé el apartado 2.b. del artículo 5.13.- Equipamiento Privado. Condiciones para cambio de uso "CU", en el que se establece la preferencia de la monetización de la cesión dotacional pública a favor del Ayuntamiento.</p> <p>Dicha sustitución está también contemplada en la normativa de aplicación. Así, en el art. 36, 5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (que desarrolla el art. 18, 2, b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbano) y que contempla la posibilidad de sustituir la cesión dotacional por una compensación económica, que "tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes".</p> <p>O en su defecto, que se sustituya dicha dotación por otros suelos dotacionales públicos dentro del ámbito del PEP de Ciutat Vella o, si no fuera posible, donde el Ayuntamiento determine, tal como se contempla también en el referido Plan.</p> <p>Por último, hay que significar que la determinación de la superficie exacta que debe cederse con objeto de mantener la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad -cuya concreción será necesaria poder efectuar su monetización- deberá efectuarse en el momento de solicitud de la licencia para la adecuación del edificio a uno de los usos permitidos por el instrumento de planeamiento en tramitación.</p> <p><b>SOLICITA</b> que se proceda a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sustituir la calificación de la planta baja del edificio ubicado en la Plaza del Ayuntamiento 25, pasando de equipamiento público de uso múltiple (SQM) a uso terciario compatible con el resto de usos del edificio, con la posibilidad de admitir el régimen de usos del subámbito terciario singular establecido en la normativa del PEP.</li> <li>- Establecer en la normativa del Plan Especial de Protección que la cesión necesaria para mantener el equilibrio dotacional se efectuará mediante compensación económica equivalente o la cesión de otros suelos dotacionales públicos.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> ESTIMAR LA ALEGACIÓN y modificar los documentos técnicos en sentido coincidente con el contenido del informe del Equipo Redactor.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Aunque no se comparten las razones de tipo técnico esgrimidas en la alegación, desde la perspectiva estrictamente urbanística se considera razonable modificar la previsión relativa a la cesión de la planta baja para su uso dotacional público en tanto en cuanto el estándar global de dotaciones públicas en la

zona no se ve afectado puesto que no se trata de la eliminación de un dotacional público existente (el planeamiento vigente calificaba la parcela como suelo dotacional privado) y que, además, el cómputo de la dotación pública del PEP tiene un exceso sobre el inicial previsto en el planeamiento vigente que admite este cambio respecto de la anterior versión del PEP. Adicionalmente cabe señalar que no se está solicitando la eliminación de la obligación de satisfacer la cesión de suelo dotacional de acuerdo con la LOTUP mediante el equivalente económico correspondiente.

Salvadas las consideraciones de merma de calidad urbana procede establecer, en lugar de la anterior previsión, que cuando se solicite licencia, conforme a lo previsto en el art. 178.2 LOTUP procederá satisfacer a favor del Ayuntamiento dos cantidades: (i) el equivalente económico de la cesión de suelo dotacional que correspondería según la LOTUP y (ii) el equivalente económico del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración, en los términos del artículo 77 de esta ley, es decir, el 10 por ciento de las plusvalías generadas por el cambio de uso del inmueble. Ambas cantidades se integrarán en el Patrimonio Municipal de Suelo con las finalidades que establece para el mismo la LOTUP.

En esta misma situación se encuentra el edificio sito en C/ Nápoles y Sicilia 5, si bien en aquel caso, atendiendo a la posibilidad de ubicación en el mismo de un Centro de Salud tal y como ha solicitado la Conselleria de Sanidad, y apreciando que aquel edificio se encuentra en un ámbito de predominancia residencial en el que más relevante el contar con dotaciones públicas de proximidad a los habitantes de la zona, se ha optado por una solución distinta a la que se aplica en el caso referente a la alegación que nos ocupa, lo cual se señala a los efectos de expresar las razones que motivan este criterio diferente en ambos casos.

Dado que se estima la alegación procede modificar los documentos referidos a este inmueble a fin de contemplar la solución que se propone.

Nº 2.52	<b>SOLICITANTE: INVERELISA SL B96945399 ELISA ROIG NEBOT ***7433**</b> Calle Espinosa 8, 5, 1, 46008 Valencia. Núm. Registro: I 00118 2019 001994 02/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO: Edificación c/Corretgeria 28 y Banys del Pavesoss 4</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 20, a fecha 01/08/2018 nº registro 00103 2018 0277757. Se aporta informe pericial respecto de la edificación.</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> La interesada alega: 1. La vulneración del artículo 43 de la lotup y de la reiterada jurisprudencia que determina el alcance de los planes especiales por entender que éstos no pueden sustituir la regulación completa del Plan General sobre un determinado ámbito, estableciendo una nueva ordenación estructural o pormenorizada. Considera que el Plan especial no es el planeamiento hábil para establecer la regulación estructural de un ámbito superficial de 2.264.814,97 m2, con una población de más de 27.000 habitantes y pretende alcanzar 19.401 viviendas, reordenando la red primaria de dotaciones y determinando las dotaciones locales. Por ello estima que estamos en presencia de la regulación propia de un Plan General al que se sustituye, lo que determina su nulidad de pleno derecho; 2. Igualmente considera que se vulnera lo dispuesto en los arts 20 y 58 LOTUP según los cuales la aprobación del Plan General estructural es previa y necesaria para la aprobación de los demás instrumentos de planeamiento municipal. 3. También considera que el Plan es nulo de pleno derecho por no haberse tramitado mediante procedimiento de los planes sujetos a procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, y en este sentido entiende que es erróneo considerar, al amparo del art. 48.3 LOTUP que el órgano ambiental sea el ayuntamiento; 4.- Alega la falta del informe del Consell Jurídic Consultiu; 5. Considera que el PEP limita indebidamente el uso terciario hotelero-apartamento en los usos terciarios singulares. En particular se considera que es contraria a Derecho una importantísima limitación de uso establecida en el PEP consistente en prohibir en los usos terciarios hoteleros en edificios singulares la modalidad de Hotel Apartamento. Se señala que esta limitación se introduce con ocasión de la alegación de la Comunidad de Bienes CORREOVIEJO CB. Que en esa alegación no se menciona el uso hotelero en la modalidad de hotel-apartamento, ni menos aún se cita normativa alguna, y que incomprensiblemente el planificador realiza cambios no solicitados en la alegación entendiendo que la alegación está solicitando prohibir el uso hotelero en su modalidad hoteles-apartamento del Decreto 75/2015 sin ser así. Que además no existe en la contestación a la alegación motivación alguna sobre dicha restricción. La citada limitación vulneraría la normativa de la libre implantación de servicios y de unidad de mercado. La prohibición del PEP a este respecto infringe los art. 5 y 17 de la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de Garantía de la Unidad de Mercado en relación con el art. 3.11 de la Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su ejercicio. A su juicio prohibir esta modalidad de uso hotelero dentro del uso genérico hotelero, siendo que en el resto de la ciudad de Valencia está permitido, obviamente allí donde se permite el uso terciario hotelero, supone una vulneración de los art. 3, 9 y 18 de la Ley de Garantía de Mercado. Se transcribe el art. 3 de la citada Ley aludiendo al Principio de No Discriminación. La Sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec 5ª, S 19-11-2014, rec. 411/2012, nos ofrece el alcance de estos principios incluso en el ámbito nacional. Se alude al informe de la Autoridad Catalana de Competencia denominado RECOMENDACIONES SOBRE LA REGULACIÓN DETALLADA DE LOS USOS DEL SUELO DESDE LA ÓPTICA DE LA COMPETENCIA, de diciembre de 2014, REF ES8/2014 de la que se extraen distintas conclusiones que se plasman en la alegación. 6. Se alega la vulneración del artículo 9 de la Constitución Española que prohíbe la irretroactividad del PEP Ciutat Vella. En este sentido se señala que el alegante tenía solicitada licencia de obras desde el 11 de enero de 2018 para la construcción Hotelera, en su modalidad Hotel-apartamento, en el edificio sito en la calle Corretgeria 28. Es evidente que dicha solicitud deberá ser resuelta sin que le afecten las determinaciones del PEP Ciutat Vella. Dicha cuestión no está contemplada en las disposiciones transitorias del PEP Ciutat Vella. En este sentido plantea que debe incluirse en los regímenes transitorios que regula el PEP Ciutat Vella que igualmente se mantendrán las condiciones y usos de las Edificaciones que se construyan al amparo de licencias solicitadas previamente a la publicación de la resolución de suspensión de licencias en el ámbito del PEP Ciutat Vella en los mismo términos que las Edificaciones que ya están construidas y amparadas por una licencia o autorización. Que el art. 6.5 de las normas del PEP no solo habrá de referirse a los usos que ya dispongan de licencia a la entrada del Plan, sino también a los usos que vengan autorizados por licencias concedidas incluso después de la entrada en vigor del Plan siempre que la fecha de sus solicitud fuera anterior a la publicación de la suspensión de licencias. Que el alegante solicitó licencia de intervención en edificio catalogado el 11 de enero de 2018 (registro 00113/2018/001212) (expdte. E-03901-2018-000265-00) para hotel apartamento 4	

estrellas solicitando el pasado 13 de febrero de 2018 licencia ambiental, siendo presentadas por tanto antes de que el Ayuntamiento de Valencia aprobara la suspensión de licencias para la implantación de nuevos hoteles en Ciutat Vella y todo ello conforme al planeamiento urbanístico vigente. 7. Y finalmente plantea que no se entiende por qué en la contestación a la anterior alegación se rechazó la calificación solicitada como usos terciario de la edificación sita en la calle Corretgeria 28, cuando esta responde a todos los criterios exigidos por el plan para ser así calificada. La contestación solo se ampara en que dicha edificación no tiene licencia para uso hotelero, aunque lo tiene para otros usos terciarios, pero olvida que la edificación cumple todos los criterios para reconocérsele el uso terciario atribuido al uso terciario singular compatible con el residencial. Por todo lo cual y como conclusión solicita que declare nulo o sin efecto el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella; y si no se estima lo anterior, se reconozca a la edificación sita en Calle Corretgería 28 el uso terciario singular como uso compatible con el residencial y, en cualquier caso el uso terciario singular que prevé el PEP, eliminando además, en ambos casos, la prohibición de llevar a cabo un uso Hotelero en la modalidad Hoteles-apartamentos.

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN.**

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A efectos de clarificar las cuestiones que se plantean en esta alegación contestamos a las mismas por el mismo orden que han sido indicadas en el escrito de alegaciones:

- 1) Discrepamos rotundamente sobre la opinión que se formula en la alegación referente a la vulneración del artículo 43 de la LOTUP y en general en todo lo relativo al alcance del Plan Especial.

En efecto, en relación con el alcance del Plan Especial olvida la alegación que existe la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en la que se establecen aspectos singulares relativos a la ordenación urbanística que resultan de preferente aplicación como consecuencia de tratarse de una Ley especial.

En concreto el art. 34 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es el que establece que “En todo caso, los bienes inmuebles así declarados, los entornos de protección que puedan corresponderles, y sus correspondientes instrumentos de regulación urbanística, formarán parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal”. Lo mismo en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Es decir, no es que lo haya decidido el PEP, es que resulta obligatorio de acuerdo con este precepto que se incorpore la ordenación estructural en el propio Plan Especial ya que por otro lado y conforme a lo dispuesto en el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es el instrumento urbanístico apropiado para establecer las normas de protección, en especial en Conjuntos Históricos Declarados, como sucede en Ciutat Vella.

En definitiva la regulación de la ordenación estructural del ámbito de Ciutat Vella no es una elección del PEP sino una obligación legal.

- 2) Por las razones anteriores procede desestimar el segundo de los aspectos de la alegación referido a la vulneración de lo dispuesto en los arts. 20 y 58 de la LOTUP, ya que en este caso, por razón de la singularidad sectorial que implica la legislación en materia de patrimonio cultural ha de entenderse que no rige la necesidad de aprobación previa de la ordenación estructural a nivel de plan general, en particular teniendo en cuenta que conforme a lo previsto en el art. 43.1 LOTUP cuentan con la habilitación expresa de la legislación sectorial en materia de protección de patrimonio cultural.
- 3) La nulidad de pleno derecho que se alega por no haber sido tramitado el PEP por el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico ordinario, sino por el simplificado carece de todo fundamento dicho sea con todo respeto. Es claro que conforme a lo dispuesto en el art. 48.3 LOTUP el órgano ambiental será el Ayuntamiento si se trata de “*instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten única y exclusivamente a la ordenación estructural del suelo urbano que cuente con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, sin modificar el uso dominante de la zona establecida en la ordenación estructural*”

Si el órgano ambiental es el Ayuntamiento en estos casos es porque el procedimiento de evaluación ambiental y territorial es el simplificado, lo que casa con lo previsto en el art. 46.3 en virtud del cual el órgano promotor puede plantear esta cuestión al órgano sustantivo y este decidir lo que considere, aspecto este respecto del que cabe recordar que la Comisión Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana ha emitido su informe sin apreciar vulneración alguna a lo dispuesto en la LOTUP.

- 4) En cuanto a la falta de informe del Consell Jurídic Consultiu tan solo recordar que su solicitud se ha de producir finalizada la tramitación del PEP, por lo que ahora no es el momento procedimental oportuno para solicitarlo y obtenerlo.
- 5) En cuanto a lo que se considera indebida restricción de los usos terciarios hoteleros en edificios singulares la modalidad de Hotel Apartamento, cabe significar que esa restricción tan solo se plantea respecto de las Tipologías definidas como Casa Señorial o Palacio o las definidas como tipologías singulares, y viene motivada por razón de la debida protección de sus valores patrimoniales. En este sentido cabe considerar que no se puede comparar el uso hotelero tradicional con el uso Hotel-Apartamento. Baste recordar que en este último caso la intensidad del uso puede afectar a los valores patrimoniales del edificio pues por ejemplo será necesario construir tantas cocinas como apartamentos se generen en el edificio. Lo mismo sucedería respecto de otro tipo de instalaciones y servicios en los que se apreciaría con nitidez la mayor intensidad de uso que representa el Apartamento respecto a la explotación hotelera tradicional.

Discrepamos igualmente respecto de que esta limitación vulnere la normativa de la libre implantación de servicios y de unidad de mercado sobre todo cuando afecta a un número determinado de edificios singulares que precisamente por su especial singularidad patrimonial necesitan ser objeto de una protección sectorial específica y más intensa. A juicio del equipo redactor el ámbito material de referencia para considerar si estamos o no ante una restricción prohibida por la Ley 20/2013 de 9 de diciembre de Garantía de la Unidad de Mercado no puede ser cada propiedad individualmente considerada, sino un ámbito espacial o geográfico en el que se aprecien los efectos sobre el mercado de determinada medida. En este caso al ser evidente que el uso al que se refiere la alegación podrá ser implantado en otro tipo de edificios y no en edificios singulares es claro que no se está vulnerando esta normativa sino que lo que se está haciendo es establecer una norma de protección de los valores patrimoniales de dichos edificios.

Por lo demás y aunque la alegación apunta a que la Comisión de Defensa de la Competencia tiene impugnadas diversas normativas, lo bien cierto es que hasta la fecha dicho organismo no ha emitido informe o alegación de ningún tipo respecto de la incompatibilidad de la ordenación establecida en el PEP con la Ley de Garantía de la Unidad de Mercado.

Tal y como se señaló respecto a las alegaciones recibidas en el primer trámite de información pública, la técnica de la zonificación resulta compatible con las directrices de la CNMC en materia de competencia, tal y como reconoció la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2010, y la Sentencia 357/2014, de 12 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con ocasión de la pretensión de nulidad de algunos preceptos del Plan Especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería, según la cual la normativa en materia de competencia “... *no aplica sobre los instrumentos de planificación sobre uso del suelo en tanto que éstos son aplicables a cualquier persona sin distinción alguna por razón de nacionalidad o Estado de establecimiento*”.

Esta misma línea ha sido seguida por la Sentencia del STSJ de Cataluña 199/2014, de 2 de abril, por la Sentencia el TSJCL de Valladolid 88/2018 de 5 de febrero, o la Sentencia 41/2017, de 11 de marzo, del TSJ Canarias que considera ajustada a Derecho la exigencia de declaración responsable para el inicio de la actividad y de determinados estándares de calidad para destinar la vivienda a un uso turístico. Y en el mismo sentido la Sentencia 64/2018 de 14 de febrero del TSJ Galicia que precisamente desestima un recurso interpuesto por la CNMC frente a la regulación autonómica gallega a propósito de las viviendas turísticas.

Con todos estos precedentes somos de la opinión de que las Normas Urbanísticas del PEP no pueden tacharse de contrarias a los principios de la libre competencia.

- 6) Dicho sea igualmente con todo respeto carece de todo sentido afirmar que la normativa que plantea el PEP infringirá el principio de irretroactividad de las normas si no admite los usos que vengan autorizados por licencias concedidas incluso después de la entrada en vigor del Plan siempre que la fecha de sus solicitud fuera anterior a la publicación de la suspensión de licencias. Esto no es una cuestión que deba decidir el PEP cuando la legislación urbanística tiene claramente establecido cuando y como es posible otorgar licencias solicitadas con anterioridad al cambio de planeamiento tras la aprobación definitiva del mismo (art. 65.1 LOTUP) y cuales son los efectos de esas licencias cuando se otorguen (art. 192 LOTUP).

En consecuencia el equipo redactor no puede prejuzgar, por exceder de su cometido específico, cual será el criterio que aplicará el Ayuntamiento en relación con la solicitud de licencia de intervención en edificio catalogado presentada el 11 de enero de 2018 (registro 00113/2018/001212) (expdte. E-03901-2018-000265-00) para hotel apartamento 4 estrellas y solicitud de licencia ambiental el 13 de febrero de 2018, siendo ambas presentadas por tanto antes de que el Ayuntamiento de Valencia aprobara la suspensión de licencias para la implantación de nuevos hoteles en Ciutat Vella. Lo único que tenemos que significar en este sentido es que la LOTUP es clara en cuanto a los criterios que serán de aplicación.

- 7) Respecto de los usos del edificio de Calle Corretgeria 28 se quiere aclarar que la calificación otorgada por el PEP a la parcela objeto de la alegación atiende, como ya se indicó en la contestación a la anterior alegación, a la protección patrimonial del Conjunto Histórico de Ciutat Vella. Precisamente la protección de estos valores patrimoniales ha determinado la necesidad de otorgar predominancia al uso residencial, como indica en art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, frente a otros usos de carácter terciario cuya intensidad podría ponerlos en peligro. Es por ello que el nuevo régimen de usos establecido en las Normas Urbanísticas del PEP establece un subámbito de predominancia residencial en el cual queda incluido el edificio sito en la calle Corretgeria 28, y que en consecuencia le son de aplicación las determinaciones de usos para este subámbito recogidos en el art. 6.8. de las normas.

Además, tal y como indica el alegante, existe un Subámbito Terciario Singular (T-s) al que, de acuerdo con las condiciones del art. 6.17 (ahora 6.18) de las normas, pertenecen los siguientes edificios:

*Los edificios que constituyen el subámbito Terciario Singular son los representados en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 USOS y además edificios catalogados cuya tipología presenta dificultad para la implantación del uso residencial que cumplan las condiciones definidas en el Art. 6.7. Apartado 3 y 4 del Área de Calificación de uso Residencial para adquirir este uso.*

*Se aplicará este régimen de uso también a aquellos inmuebles protegidos del área de calificación residencial que excepcionalmente atendiendo a la tipología y condiciones fijadas pueda acogerse a él siempre con informe preceptivo de la Comisión Municipal de Patrimonio que autorice la implantación del régimen de usos previstos para el subámbito Terciario-singular (T-s)*

Atendiendo al análisis del informe pericial presentado y a la petición del alegante para que sea reconocido el edificio sito en la calle Corretgeria 28, Banys dels Pavessos 4, como perteneciente al subámbito Terciario Singular, a continuación se justifica la desestimación de tal petición por no estar adscrito el citado edificio, de manera justificada, a las tipologías que lo posibilitarían, en concreto a la de TIPO 4.3 CASA SEÑORIAL O PALACIO.

El PEP Ciutat Vella ha realizado un estudio tipológico de las edificaciones del ámbito; este estudio se recoge de manera sintética en el Anexo 2 Fichas de caracterización tipológica del catálogo de protecciones con una ficha por cada uno de los tipos con descripción de las características del tipo y en la que se define

cada uno de los componentes definitorios del tipo (parcela, fachada, estructura, cubierta, organización espacial...). Tal y como se puede ver, los tipos "TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO" y "TIPO 3 CASA ACOMODADA" tienen elementos en común, sin embargo, hay otros que los diferencian claramente.

A continuación se detallan los elementos o componentes definitorios de ambas tipologías y se señalan las diferencias entre uno y otro TIPO:

- La parcela: ambos tipos se sitúan en parcelas de grandes dimensiones, aunque difieren en la forma de ocupar la parcela; en el caso del TIPO 3 suele tener un patio central de pequeñas dimensiones y en ocasiones tienen un patio trasero mayor y ajardinado. El TIPO 4 tiene un gran patio central al que vuelcan la mayoría de estancias con escalera de sillería que comunica la planta primera y al fondo de la parcela un huerto que pocos conservan. Las parcelas del TIPO 4 se sitúan en espacios urbanos relevantes, atractivos por su calidad espacial o por su cercanía a espacios de poder.
- La fachada principal: la fachada de ambos tipos puede presentar coincidencias, en ambos casos están formadas por planta baja, planta principal y planta superior o andana, con una composición tripartita en la que se distingue basamento, cuerpo principal y remate. Sí que existe una clara diferenciación entre ambos tipos en lo referente a que el TIPO 4 presenta una clara diferencia entre el tratamiento más elaborado de la fachada principal y menos elaborado en las laterales, mientras que en el TIPO 3 esta jerarquización de fachadas es nula o menos evidente. Ambos tipos cuentan con un gran portón de entrada normalmente de sillería con escudo y guardaejes.
- Otras fachadas: se trata de fachadas interiores o traseras recayentes a patios o espacios libres. En el TIPO 3 estas fachadas suelen recaer al patio y no tienen la significación de la fachada principal, presentan una composición ordenada y carpinterías de madera. En el TIPO 4 estas fachadas recaen al gran patio central y cuentan con ventanas de sillería y otros elementos decorativos de interés. Así pues la diferencia radica en que los palacios o casas señoriales cuentan con un patio central relevante y significativo en la estructura arquitectónica del edificio al que recaen fachadas ricamente decoradas mientras que las casas acomodadas cuentan con patios interiores de menor relevancia arquitectónica con fachadas asociadas de menor riqueza ornamental, como en el caso del edificio sitio en Corretgeria 28, donde un patio de pequeñas dimensiones permite dotar de iluminación y ventilación a la parte interior del edificio pero no se erige como un elemento relevante articulador de la estructura arquitectónica y espacial interna del edificio.
- Cubierta: ambas tipologías suelen presentar cubierta inclinada de teja árabe aunque se pueden dar otras variantes. En el caso del edificio situado en la calle Corretgeria 28 se cubre con cubierta inclinada, empleando la misma solución constructiva que los palacios, ahora bien, la diferencia de ambos tipos en relación a la relevancia del patio central provoca que de nuevo la configuración de cubiertas de la casa acomodada genere un envolvente distinta a la de los palacios en la que la presencia del patio es secundaria.
- Sistema estructural: Los forjados existentes en los edificios TIPO 3 son de buena factura y presentan viguería de madera, pero generalmente no presentan soluciones de forjado tipo alfarje o artesonado, que son propios del TIPO 4.
- Organización espacial interna: es el aspecto que más diferencia un tipo de otro; en el caso del TIPO 4 el portón de acceso da paso a un zaguán significativo de una o dos crujías con arcos de sillería cubierto con lujosas techumbres. En el caso del TIPO 3 el zaguán suele ser de doble altura y está ricamente decorado pero no adquiere las dimensiones y relevancia del TIPO 4, ni tampoco establece una relación espacial significativa con el patio interior o central, como sucede en los palacios o casas señoriales, en los que el conjunto de zaguán, patio y escalera adquiere un carácter de elementos principal articulador. Así pues, en el TIPO 4, el zaguán da paso al gran patio central y a la escalera, mientras que en el TIPO 3 da paso a la escalera de comunicación vertical.

En ambos casos el edificio pertenecía a una única familia y en ocasiones la planta superior se alquilaba.

Tras este análisis se puede concluir con que el edificio objeto de esta alegación esta adecuadamente adscrito al TIPO 3 CASA ACOMODADA según el criterio de clasificación tipológica adoptado por el PEP Ciutat Vella, ya que según se puede ver en el apartado anterior presenta las características propias del TIPO 3 separándose de los elementos considerados definitorios del TIPO 4. Las fotografías aportadas por la alegación refuerzan la opinión del equipo redactor respecto de la tipología asignada al edificio en tanto que la mayoría de componentes característicos de este edificio: zaguán a doble altura decorado, desde el cual se accede a una escalera de interés y cerrada en un recinto, patio de pequeñas dimensiones, planta noble y planta superior... coinciden con los definidos dentro del TIPO 3 CASA ACOMODADA.

Nº 2.53	SOLICITANTE: ENRIQUE JOSE SOLER VIVES DNI ***1155** 00110 2019 025563 02.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Edificio C/ Turia 26	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El interesado expresa que:</p> <p>Primero.- Contra la inclusión del edificio (manzana catastral, Plano informativo 1-09), en el ámbito de afectación del PEP "Ciutat Vella" y que por dicha circunstancia haya sido considerado un elemento "distorsionante" que suponga un deterioro visual o ambiental del entorno de protección del BIC Torres de Quart.</p> <p>Segundo.- Contra la consideración que el edificio (y los aledaños que también se ven afectados por la misma consideración) tenga una "excesiva altura" que sobrepasa la que es habitual en la edificación "tradicional" provocando una importante "densificación" edificatoria de las parcelas. (La excesiva altura son 7 alturas, y al parecer la edificación tradicional" implica que sólo se tengan 5); Plano informativo I-08, Ordenación pormenorizada, Régimen urbanístico.</p> <p>Tercero.- Esta afectación supone que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en el PEP "Ciutat Vella", serán de aplicación a estos edificios en el momento de su sustitución, o cambio de uso global o dominante del edificio, con la salvedad que el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa patrimonial podrá ejercer la potestad expropiatoria, como comprenderán, alego contra esta posibilidad.</p> <p>Cuarto.- Alego igualmente contra su encuadramiento en un "régimen transitorio ordenado" que implica limitar obras y reformas que puedan hacerse en la finca, condenando la misma a su derribo a no muy lejano plazo.</p> <p>Quinto.- La inclusión, del edificio en donde habito en el mencionado PEP, y en las condiciones impuestas en su documentación, supone un perjuicio real y patrimonial, que afecta de una forma directa a mi familia, puedo verme privado de mi casa y de mi propiedad en el momento en que una autoridad decida tomar la resolución de recuperar "la silueta transformada de la estructura urbana". Alego contra esta inclusión y contra los criterios adoptados que limitan y condicionan la pervivencia del edificio objeto de este escrito.</p> <p>Considero que en el caso que nos ocupa se están cumpliendo los requisitos exigidos: a) Una restricción en el aprovechamiento urbanístico (el edificio pasará en el futuro de tener 7 plantas a tener 5). b) Una limitación singular: se ha producido una vinculación singular de la finca como consecuencia de la minoración de la edificabilidad de la misma. c) Imposibilidad de distribución equitativa; la equidistribución deviene imposible, por lo que la desigualdad producida por la revisión del planteamiento, en relación con el entorno y su imposibilidad de compensación por la vía expresada, exige la búsqueda de otro mecanismo reparador de la situación producida.</p> <p>Este mecanismo reparador, a mi entender, no puede ser otro que el dejar la edificabilidad futura del edificio objeto de este escrito al que tiene en la actualidad (7 alturas).</p> <p>Que en la redacción definitiva del PEP "Ciutat Vella", se cambie la afectación del edificio correspondiente a Turia 26 la parcela existente al PEP de Ciutat Vella, dejando su edificabilidad futura a la que tiene en la actualidad, 7 alturas y que no se limite la posibilidad de obtener licencias para obras y reformas en el mismo.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar, se informa al alegante que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que no han sido objeto de modificación o cambio alguno en el último documento que fue sometido a información pública. No obstante, la alegación hace referencia al edificio sito en la calle Turia 26. Si bien en ella se recogen los mismos aspectos que en la alegación 2.33., el edificio objeto de la alegación no es el mismo que el sito en el número 68 de la calle Quart (objeto de

la alegación 2.33). Teniendo en cuenta que ambos edificios cuentan con alturas que exceden a la determinada por el plan para dichas parcelas, y atendiendo a que el criterio en el que se basa el PEP para establecer las nuevas condiciones del régimen urbanístico es el mismo, **para la contestación a la alegación nos remitimos al informe de contestación de la citada alegación 2.33.**

Nº 2.54	<b>SOLICITANTE: JOSE MANUEL SAN JUAN RODRIGUEZ DNI ***0344**</b> <b>SAN JUAN ARQUITECTURA SOCIEDAD LIMITADA</b> <b>Núm. Registre: I 00118 2019 0019961 02/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Calle Gandía 2, calle Guillem de Castro 49</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de participación pública del PEP Ciutat Vella: alegación nº 164 con fecha 26/09/2018	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> El alegante alude, en primer lugar, a la necesidad de preservar y proteger un inmueble con un alto grado de interés y en ese sentido incide sobre diversas determinaciones del plan que en su opinión cabría reajustar en aras a la mejor recuperación y puesta en servicio del edificio. A continuación se exponen las consideraciones del alegante:  Respecto de las condiciones de conservación de los lucernarios situados en el forjado del suelo del patio recogidas en la ficha particularizada con código C3.0103 el alegante plantea la posibilidad de eliminar, además de los lucernarios, el forjado del suelo del patio de la planta primera, abriendo el patio hasta la planta baja.  Respecto de las condiciones otorgadas por la ficha particularizada a la organización espacial interna, incluido el carácter diáfano de la planta baja y la nave industrial, el alegante propone la posibilidad de de conservar el volumen general de la nave pero permitiendo generar nuevos espacios y distribución interior. Además indica que la zona de la planta baja que coincide con el vuelo del edificio a la calle Gandía carece de valor en cuanto al reconocimiento de su volumen y que tampoco cuenta con la ventilación ni iluminación necesarias que permitan instalar usos que no sean de almacenaje o distribución. En aras a la mejor adaptación funcional de este espacio propone la posibilidad de establecer una distribución que ocupe la totalidad del espacio además de la ventilación del mismo por el patio trasero.  Respecto de la condición establecida en la ficha de conservar uno de los módulos de vivienda originales que deberá restaurarse y recuperarse como muestra de la tipología de estas unidades de vivienda social, el alegante alude a la inviabilidad técnica de esta condición derivada de la imposibilidad de obtener licencia de primera ocupación por incumplimiento de la normativa DC-09 en este espacio, que debería quedar sin uso.  Respecto de la condición establecida en la ficha que determina la convocatoria o realización de un concurso arquitectónico que permita valorar las opciones que puedan plantearse para la sobre elevación del edificio, el alegante entiende la voluntad de poder valorar diferentes ideas y contrastarlas con el servicio de patrimonio.  Respecto del tratamiento como una actuación aislada con aprovechamiento que el PEP determina para la gestión de la sobre elevación, el alegante no considera el tratamiento de actuación aislada con aprovechamiento, dado que en dicha zona el planeamiento no establece un aprovechamiento tipo. Solo se determina una alineación interior y exterior además de una Altura de cornisa, por lo que no se puede determinar aprovechamiento tipo de dicho volumen y no debería conllevar ninguna compensación económica. Además si se entiende como dicha posibilidad de ampliación, como reflejo del proyecto original de J.M Rieta del año 35 , no se debe estimar como una ampliación de edificabilidad sino como completar la edificabilidad no construida previamente.  Finalmente el alegante solicita que se atienda a lo descrito anteriormente, quedando reflejados aquellos aspectos generales que puedan permitir acometer una rehabilitación integral del edificio en la ficha de Catalogación de la Versión Definitiva del PE de Ciutat Vella. Que se eliminen o modifiquen las determinaciones antes descritas del punto 7 de la ficha de protección de la versión definitiva del PEP de Ciutat Vella.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN</b> en cuanto a la posibilidad de plantear una alternativa a la realización del concurso arquitectónico, modificando la ficha de catálogo C3.0103 a este respecto de acuerdo con las consideraciones expuestas en el informe. Se desestima el resto	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Estudiada la documentación aportada por el alegante se exponen las siguientes consideraciones:

En primer lugar, el equipo redactor cree conveniente volver a incidir en la singularidad y el valor arquitectónico y patrimonial del edificio. Se trata de una de las pocas piezas de la ciudad de Valencia que asimila en su estructura arquitectónica el espíritu teórico, formal, espacial y funcional del primer racionalismo, más allá de la asimilación "epidérmica" que hacen del mismo la mayor parte de los ejemplos de racionalismo valenciano de la época. Es por ello que no se puede sino alertar de la importancia y la necesidad de conservar los elementos que componen y articulan el edificio tanto en su envolvente como en su estructura interna. Este equipo redactor ha estudiado el edificio de manera pormenorizada y exhaustiva, consultando incluso el archivo personal del arquitecto autor del edificio (Joaquín Rieta Síster) situado en el centro de Investigación Arquitectónica de la UPV, donde, además de los planos del proyecto original de 1935, el autor cuenta con gran cantidad de anotaciones, croquis, planos y folletos que nos hablan del proceso creativo del edificio que llega a nuestros días.

Respecto de la posibilidad de eliminar el forjado de la zona del patio planteada por el alegante es contraria a las determinaciones de la ficha, que hace referencia estrictamente a la posible eliminación de los elementos de lucernario. Consideramos que eliminar el citado forjado supondría una importante afección a la configuración del edificio protegido. En cuanto al lucernario y sus componentes, queremos señalar que se ha podido constatar que el propio Rieta conservaba folletos de la época en que fue construido el edificio en los que se recogía un elemento de plena modernidad del momento como eran los lucernarios de vidrio como el que se conserva en el edificio a base de piezas de pavés y vigas metálicas o de hormigón armado, un material todavía inusual en la Valencia de los años 30. Por todo ello la ficha no determina como única opción la eliminación del lucernario sino que contempla la posibilidad de eliminarlo en aras a una mejora de la iluminación y ventilación de la planta baja. En ningún caso se permitirá alterar la estructura arquitectónica del edificio eliminando ningún otro componente del forjado que no sea el indicado en la ficha, quedando los huecos que ocupa, en última instancia, como testimonio del lucernario original y propio. Se considera que la apertura de dichos huecos, permitirá una ventilación e iluminación adecuada que el alegante reclama para la planta baja, y en ese sentido se detallan las condiciones de la ficha, las cuales resultan adecuadas y ponderadas al elemento protegido.

En relación a la posibilidad planteada por el alegante de compartimentar parte de la planta baja, concretamente la zona que coincide con "el vuelo del edificio en su lado recayente a la calle Gandía", por carecer de valor y carecer de ventilación en la parte posterior, este equipo redactor quiere volver a incidir en el valor y singularidad patrimonial del edificio, ya justificado en el presente informe. Una rápida lectura del espacio y de los planos del proyecto, alerta sobre la relevancia y el valor de la planta baja como espacio diáfano donde se evidencia un principio básico del racionalismo por el cual se evidencia la estructura desvinculada del cerramiento. Se pretende evidenciar el alarde estructural de la época de generar un espacio sin más que una línea de apoyos intermedia con grandes vigas vistas. Respecto de la observación del alegante en cuanto a la mala ventilación del espacio, cabe destacar que las condiciones de protección de la ficha, que velan por el mantenimiento del carácter diáfano de la planta baja, favorecen sin duda la ventilación conjunta del espacio a través de los múltiples huecos existentes. Los usos y actividades de la planta baja deberán respetar los valores del edificio y debido al valor de la diafanidad de la planta baja es un valor de la propia estructura arquitectónica que deberá conservarse solamente permitiendo, de acuerdo con las determinaciones de la ficha, una nueva distribución de estos espacios compatible con el mantenimiento de sus características por lo la altura de los elementos de distribución no alcanzará la total del espacio y se utilizarán materiales que permitan su clara identificación con respecto al contenedor protegido. Respecto de la organización espacial interna, la ficha determina que en la planta baja se conservará las características originales y propias recuperando al máximo el espacio diáfano, y manteniendo libre toda su altura interior, dejando visto su sistema estructural, y permitiendo de esta forma una lectura unitaria del espacio.

Respecto a la parte de la alegación que alude a la imposibilidad de conservar una de las unidades de vivienda por incompatibilidad normativa, volvemos a incidir en la singularidad funcional del edificio como representante del racionalismo valenciano, valor suficientemente justificado en el presente informe y en la ficha de catálogo. La distribución interior de las viviendas es un ejemplo si cabe más singular que la envolvente del edificio respecto del racionalismo de principios de siglo, por impregnar con los principios de este estilo arquitectónico el interior y con ello la distribución funcional de los espacios, a diferencia de la mayoría de edificios racionalistas valencianos, que adoptaban este lenguaje casi exclusivamente como envolvente. Respecto del cumplimiento normativo, el equipo redactor quiere incidir sobre la necesidad de compatibilizar el uso del edificio y sus partes con los valores patrimoniales a conservar detallados en

la ficha; en este sentido cualquier actividad que se vaya a desarrollar debe respetarlos. Consideramos además que la conservación de una de las unidades de vivienda es una exigencia mínima, con el objetivo de no perder un ejemplo material y relevante del patrimonio arquitectónico valenciano del siglo XX. Respecto del cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación en este espacio y la imposibilidad de su cumplimiento de las condiciones técnicas, nos remitimos al CTE, respecto de la excepcionalidad establecida para los edificios protegidos.

*Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.*

Por ello se considera desestimar esta parte de la alegación y no modificar las condiciones de la ficha en el sentido que indica el alegante.

Respecto de la condición de realizar un concurso arquitectónico parece conveniente, en aras a facilitar el trabajo proyectual de los técnicos y la obtención de licencia por parte del promotor, contemplar también la opción de poder presentar diferentes alternativas e ideas (a nivel de anteproyecto) atendiendo a las opciones de diseño que ya se detallaban en la ficha de catálogo, para que sean aprobadas por la Comisión Municipal de Patrimonio. En este sentido procede estimar esta parte de la alegación introduciendo el siguiente texto en las condiciones particulares de la ficha de catálogo:

*Además de lo anterior descrito, teniendo en cuenta los antecedentes que obras sobre el edificio, las características del proyecto original y las intenciones de elevar en 1957 la edificación en dos plantas más de las actuales, se admite la posibilidad de plantear una actuación singular mediante la realización de un proyecto también singular que suponga la elevación de una planta más sobre las existentes, siempre que la intervención se plantee con los condicionantes siguientes:*

- *Se deben valorar dos opciones de diseño: por una parte una intervención en estilo recuperando las características del proyecto original de 1935 en cuanto a tipología de fachadas y cubierta y por otra, una solución de intervención que distinga claramente la edificación existente y la de la nueva actuación, pudiendo plantear la nueva planta alineada a las fachadas o retranqueada, y una configuración de cubierta plana u otra de carácter singular*
- *Esta intervención se deberá realizar, siempre a nivel de anteproyecto, mediante un concurso arquitectónico o mediante la presentación de varias propuestas, o como mínimo, las dos opciones de diseño descritas en el apartado anterior.*
- *El anteproyecto resultado del concurso arquitectónico o de la presentación de varias propuestas, requerirá de dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio para su realización. Este anteproyecto autorizado será la base para la elaboración del proyecto de intervención definitivo, el cual también requerirá el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.*

Respecto de la solicitud del alegante de que no se considere como una ACTUACIÓN AISLADA CON APROVECHAMIENTO, cabe señalar que, estudiada y analizada esta solicitud, se considera que efectivamente no corresponde aplicar la cesión al Ayuntamiento que requiere la normativa urbanística vigente en los casos de actuación de dotación por causa de la atribución de incremento de aprovechamiento sobre el que anteriormente le otorgaba el planeamiento vigente, puesto que es necesario en primer lugar, tener en cuenta, los antecedentes que obran sobre este caso concreto, en el que existe sentencia firme de 23 de febrero de 1998, confirmada por sentencia de 3 de julio de 2002 del tribunal Supremo por la que se reconoce a la propiedad el derecho a una indemnización por la pérdida de la edificabilidad por la reducción de alturas que conllevó la catalogación del edificio de referencia, ascendiendo la indemnización finalmente según sentencia firme de 27 de mayo de 2009 del tribunal Supremo a la cantidad total de 5.620.863 € en concepto de principal más los intereses de demora, que fue satisfecho a la propiedad con cargo al presupuesto municipal. Por lo tanto, del análisis realizado se considera que la propuesta de sobreelevación que se contempla como una posible actuación en la edificación debe formularse a través de la presentación de una propuesta de convenio urbanístico en la que se establezca el criterio económico de dicha compensación, sobre la base de la antes citada sentencia firme de 27 de mayo de 2009.

Teniendo en cuenta los argumentos anteriores se modifica la ficha de catálogo adaptando estas condiciones.



Nº 2.55	SOLICITANTE: DAVID MOLDES LÓPEZ ***8931** EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA SL ***7059** (EPIVA) I 00118 2019 001997202/04/2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> C/ Gascons 4	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  Se introduzca en el articulado de las normas urbanísticas del PEP una regulación que determine que el uso de vivienda turística V1 y V2 deberán cumplir la regulación del uso residencial en lo referido a condiciones generales de la edificación: Añadir un nuevo apartado 4 al Artículo 4.8.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Reforma Urbana s. XIX y XX", que diga: 4. Las condiciones generales de la edificación que debe cumplir el Uso Vivienda Turística (Tvt): Tvt-V1 y Tvt-V2V1, serán las condiciones generales de la edificación establecidas en este artículo y en las normas del PGOU para el uso residencial.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem Informe alegación 2.47.



Nº 2.56	SOLICITANTE: EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA S.L. ***7059** DAVID MOLDES LÓPEZ, ***8931** I 00118 2019 0019977 02.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ Juristas 9</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública, Nº 99, a fecha 26/09/2018 , nº registro 00113 2018 018090</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p><b>En la alegación se solicita:</b></p> <p><b>PRIMERO:</b> La calificación del edificio sito en calle Juristas 9 de predominancia terciaria (comercial-servicios), al objeto de poder mantener el uso de viviendas turísticas en la totalidad del edificio (ya autorizado por la administración y compatible urbanísticamente).</p> <p><b>SEGUNDO:</b> En caso de no admitirse lo anterior, la aplicación del régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) a la totalidad del edificio Juristas 9, por disponer de autorización con anterioridad a la formulación del PEP y ser el uso de vivienda turística en todo el edificio compatible urbanísticamente.</p> <p><b>TERCERO:</b> En caso de no admitirse ninguno de los dos puntos anteriores, la revisión y determinación del aprovechamiento urbanístico, objetivo y tipo de la parcela al objeto de la necesaria compensación derivada de su disminución.</p> <p><b>CUARTO:</b> Igualmente para no admitirse los dos primeros puntos, la indemnización por vinculación singular y restricción del uso permitido anteriormente en la parcela de Juristas 9 de acuerdo al artículo 48.b del TRLSRU.</p> <p><b>Adjunta DOCUMENTO 1. Que contiene acreditativos de su actividad actual.</b></p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Se informa al alegante de que, de acuerdo con el art. 53.6 LOTUP, en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos reiterativos ya justificados en la contestación a la anterior alegación. No obstante, en aras a clarificar las cuestiones planteadas por el alegante, se reiteran las siguientes consideraciones ya expuestas con anterioridad:

El hecho de que el inmueble tenga concedida la Licencia de Actividad para uso turístico en planta baja y primera planta no determina por sí solo que se tenga que recoger esta circunstancia a nivel del planeamiento urbanístico, puesto que la ordenación de las zonas o subzonas de calificación urbanística no atiende a circunstancias particulares sino al modelo que la Administración considera más adecuado para satisfacer el interés público y en este caso los valores de protección patrimonial del Conjunto Histórico.

El uso Residencial Plurifamiliar (y sus compatibilidades admitidas) dominante en la zona en la que se ubica el edificio está justificada porque responde a los objetivos generales y criterios reflejados en los documentos del Plan Especial (de análisis, de información y de propuesta), que atienden a la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella, de acuerdo con las condiciones del art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y siendo ello una aspiración vecinal constantemente reiterada en el proceso de participación pública llevado a cabo. No hay que olvidar, en cualquier caso, que el uso global o dominante asignado por el anterior planeamiento a la zona donde se ubica el edificio era el de Residencial Plurifamiliar, siendo el uso terciario hotelero permitido fruto de una mera compatibilidad urbanística cuyo incremento desmesurado durante los últimos años dificulta el mantenimiento de la población residencial del ámbito, lo cual supone una pérdida de un valor patrimonial del conjunto histórico.

La ordenación propuesta es sensible con los derechos adquiridos de los propietarios a través de actos administrativos firmes (licencias), pues conforme al régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) es posible que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos y devengan incompatibles con el régimen de prohibición y compatibilidad de usos regulado en los artículos posteriores podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan y en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- Se produzca la caducidad de la licencia o autorización que habilita el uso del que se trate.
- Se produzca una modificación sustancial de la actividad desarrollada de conformidad con los criterios de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención de Contaminación y Calidad Ambiental de la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya y de la Ordenanza Municipal de Actividades y Edificación vigente.
- Se produzca una reestructuración total de la edificación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

Respecto de la disminución de aprovechamiento a la que hace referencia el alegante, es necesario señalar que de la regulación del PEP no se desprende reducción de la edificabilidad del inmueble respecto del planeamiento vigente (PEPRI MERCAT), ya que dicho planeamiento protegía parcialmente con nivel 2 y 3 el edificio y otorgaba un régimen de alturas a la parte no protegida referida al existente en la parte protegida, que además no es otro que el existente hoy en día. Por ello, la protección del edificio no disminuye las alturas permitidas respecto del planeamiento vigente, y aunque así lo hiciera, lo haría de acuerdo con las determinaciones de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, especialmente en lo referido al art.39 por el cual se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto histórico, así como las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, además de la obligatoriedad que este mismo artículo determina para el plan especial de contener un Catálogo de Bienes y espacios Protegidos que determine un régimen de intervención en función de los valores específicos de cada inmueble o de su papel urbano. La aplicación de las determinaciones de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se establece para todo el ámbito del plan y es fruto de un exhaustivo análisis del conjunto y sus componentes, por lo que en ningún caso se trata de una vinculación o limitación singular a la que hace referencia el art.48 b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al que alude el alegante, ya que tanto el análisis del conjunto como la regulación del PEP se establecen para todo el ámbito con el objetivo de cumplimiento de la legislación urbanística y también patrimonial de aplicación.

Este razonamiento es igualmente aplicable a la nueva regulación de usos establecida por el PEP. En este sentido exponemos la siguiente justificación jurídica al respecto de la no aceptación de **la indemnización por vinculación singular y restricción del uso permitido solicitada por el alegante**:

Señala el art. 48.b) TRLS (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 Octubre 2015) que dará lugar a indemnización, (...) "b) Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa"

En razón a lo establecido en este artículo es claro que no procede aquí indemnización alguna puesto que:

- a) La ordenación de usos que establece el PEP no es "singular" para un edificio concreto sino que es "general" y abstracta, partiendo de la mejor defensa de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico. Solo son indemnizables las vinculaciones y limitaciones singulares. Y es claro que en toda la ordenación del PEP no existe norma alguna que se refiera de modo particularizado a ningún edificio en concreto, salvo las lógicas referencias a valores patrimoniales y a su debida protección.

- b) La modificación del régimen de usos que se opera desde esta perspectiva en la ordenación del PEP mantiene el uso dominante o global en este caso el residencial plurifamiliar. Esta cuestión es particularmente importante porque significa que el uso global o dominante en la zona sigue siendo el mismo que era con la ordenación anterior.
- c) Es cierto que se modifica el régimen de “compatibilidad” de otros usos con respecto a lo que se establecía en la ordenación anterior (PEPRIs), precisamente porque un análisis de la ordenación anterior ha determinado que ese régimen de compatibilidad ha venido a resultar inapropiado para la mejor defensa y conservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico, al permitir indiscriminadamente unos usos que por su intensidad han venido a imponerse materialmente sobre el uso dominante de toda Ciutat Vella, alterando sustancialmente su carácter residencial, ese que la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana obliga a proteger.
- d) Ahora bien, esa mera compatibilidad de usos que existía antes y que ahora el PEP redefine, que no estaba patrimonializada a través de una licencia de obras y de actividad, no pasaba de ser una mera expectativa que no cabe confundir con un derecho evaluable económicamente, y por supuesto, como tal mera expectativa no forma parte del contenido del derecho de propiedad de cada propietario (art. 37.2 RDLeg. 7/2015 de 30 de octubre).
- e) Obsérvese en este sentido que el PEP no ha dejado sin efecto títulos administrativos habilitantes de obras y actividades por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística. Para estos casos el PEP ha regulado la situación de régimen transitorio en virtud de la cual se posibilita el mantenimiento de la eficacia de estos títulos habilitantes obtenidos con anterioridad que patrimonializan para los propietarios los usos compatibles conforme al anterior planeamiento de tal forma que la modificación que opera el PEP no genera derecho indemnizatorio alguno.



Nº 2.57	<b>SOLICITANTE: MARIA CARMEN JUAN PUIG ***4338**</b> <b>Repr. de MARÍA PIEDAD BARBER GÓMEZ MEDEVIELA ***1097**</b> <b>GRABADOR ESTEVE 12, 02, 006, 46004</b> <b>Núm. Registro: I 00118 2019 0020009 02/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Edificio c/ Cruz Nueva nº 14.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: En Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 128</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> <b>El alegante expone que:</b> <b>PRIMERA.-</b> la conservación de la totalidad de los elementos protegidos por el pep de ciutat vella impide cualquier rehabilitación viable del edificio ubicado en la c/ cruz nueva 14. <b>SEGUNDA.-</b> la protección puntual del edificio supone que el titular del mismo haya de soportar una carga singular, que supone una disminución sustancial del aprovechamiento que le atribuye el propio plan, sin que se haya previsto ningún instrumento de compensación o equidistribución. <b>TERCERA.-</b> innecesariedad de mantener la protección de la fachada recayente a la c/ damas por tratarse prácticamente de una medianera como se reconoce en el propio informe de alegaciones. <b>CUARTA.-</b> debe admitirse la posibilidad de agregar el inmueble al conjunto formado por los números 8, 10 y 12 de c/ cruz nueva y 7 y 9 de la c/ en sala. En esta última alegación quiere hacerse referencia al contenido del informe de alegaciones en relación con la alegación presentada por ANZULA SL y María José Solaz Chapa (nº 141) Esta alegación se refiere a los números 8 y 10 de la calle Cruz Nueva y se concluye en el informe que: “Se admite la posibilidad de realizar una actuación unitaria, de agregación funcional de las parcelas c/ Cruz nueva 8, 10 y c/ Sala 7 y 9 como proyecto singular en el que se permitan las particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s)...” En ese sentido, no puede obviarse que en el cuerpo de la contestación se hace referencia al informe de los arquitectos Camila Mileto y Fernando Vegas sobre los edificios c/ Cruz Nueva 8, 10, 12 y 14, de julio de 2015 del Instituto de Restauración del Patrimonio de la Universitat Politècnica, que de acuerdo con el texto del informe “... adquiere un carácter totalmente vinculante para autorizar dicha actuación”. <b>SOLICITO:</b> Se sirva tener por formuladas las anteriores alegaciones al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y, en virtud de las mismas, proceder a: a) La descatalogación del inmueble sito en la calle Cruz Nueva nº 14. b) Alternativamente, que la protección PARCIAL se limite a los siguientes elementos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parcela (mantenimiento).</li> <li>- El edificio: La fachada principal (recayente a calle Cruz Nueva). Composición (restauración). Componentes (restauración). Cubiertas (restauración).</li> </ul> c) Se admita la posibilidad de agregar el inmueble al conjunto formado por los números 8, 10 y 12 de c/ Cruz Nueva y 7 y 9 de la c/ En Sala.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Se informa al alegante que de acuerdo con el art. 53.6 LOTUP, en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que procede inadmitir las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir parte de la alegación presentada por el interesado en tanto que se refiere a aspectos que redundan en aspectos que ya fueron previamente informados en la anterior Exposición pública.

No obstante, como ya se indicó en la alegación presentada por el interesado en el pasado periodo de participación en la que también solicitaba la descatalogación del inmueble:

Respecto de la protección del edificio, señalar que no se trata de una nueva protección del PEP Ciutat Vella, sino que el inmueble sito en la calle Cruz Nueva nº 14 esta protegido por el anterior Planeamiento vigente, el PEP-EBIC 06/07.

Las diferencias entre las condiciones de protección del anterior Planeamiento, PEP-EBIC 06/07 y el Plan Especial de Ciutat Vella, responden a la adaptación a la nueva normativa vigente (LOTUP). En modo alguno supone un cambio en los elementos o componentes a conservar de la edificación.

La LOTUP en el ANEXO VI establece nuevas condiciones para la elaboración de la ficha de catálogo, que son las que ha recogido el Plan Especial y las que han motivado los cambios de la ficha de catálogo anterior, pero ello no supone ninguna diferencia con las intervenciones que se podían realizar en el edificio con el anterior Planeamiento.

La alegada disminución del aprovechamiento urbanístico que el Plan Especial atribuye al propietario no es tal, a juicio del equipo redactor, toda vez que las condiciones del edificio que se señalan en la alegación no las ha provocado el planeamiento. Antes al contrario consideramos que nos encontramos ante un edificio que por sus características es necesario proteger. De hecho el art. 39 apartado f) de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano expresa que se deben proteger todos los inmuebles salvo que *"... se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos."*

Y es evidente que el inmueble de la calle Cruz Nueva nº 14, precisamente se adapta a lo que representa edificación tradicional de la zona.

Respecto de la agregación solicitada por el alegante, cabe señalar que se cita como referencia un conjunto con valores singulares que han propiciado, de manera particular, la agregación de distintos inmuebles colindantes a un antiguo horno que hoy en día concentra el mayor número de elementos a conservar, todo ello en favor de la puesta en valor y conservación de este singular edificio. Por lo tanto, en el caso que nos ocupa no se admite la agregación propuesta por el alegante al citado conjunto. Sin embargo cabe señalar que el inmueble objeto de la alegación (calle Cruz nueva 14) podrá agregarse funcionalmente siempre cumpliendo las determinaciones de las normas del plan, en concreto el art. 3.16 "Tipos de agregación y condiciones".

Nº 2.58	SOLICITANTE: Mº ANGELES MORÁN TAMARIT ***6666** p.p. Serranos 23 El Refugio SL avda Giorgeta, 24 esc. 1 pta 11 46007 Valencia 00113 2019 009393 03.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> c/ Serranos 23 y Cruz Nueva 2 Valencia	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> En Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presentan las siguientes alegaciones:Alegaciones Nº 25, 26, 27,31	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>La alegante expone:</p> <p>Su discrepancia con la denominación de nivel de protección general, expresando que debe de ser parcial, pues solo se conserva la fachada.</p> <p>Su discrepancia con las condiciones particulares referidas al mantenimiento de la edificabilidad existente, cota de los forjados y de la cubierta existente.</p> <p>Que se modifique la ocupación de la parcela, con un cuerpo principal recayente al viario más profundo y un patio trasero desglosado en dos, con un estudio pormenorizado del tratamiento de la medianera vista recayente al refugio, que debe tratarse con acabado de fachada principal en cuanto a revestimiento, materiales, color y calidad.</p> <p>Que la medianera colindante con el refugio, pase a ser considerada fachada lateral recayente a espacio público. Dicha fachada lateral sirva como cierre parcial de la manzana en su parte central, facilitando la eliminación de elementos impropios, con un estudio detallado volumétrico y de proporciones de acuerdo con la línea de mejora del paisaje urbano. Además facilitará la obtención de luces y vistas que doten de habitabilidad las viviendas.</p> <p>Se acompaña, reportaje fotográfico, propuesta de croquis y plano catastral de 1940 donde se representa un azucat en esa misma zona lindante con el Refugio, ocupado posteriormente en planta baja, y al que arrojan luces y vistas algunos edificios de la calle Palomino. Se trata, pues de prolongar esta solución en profundidad en toda la manzana desde Serranos a calle Cruz, posibilitando un aprovechamiento que rentabilice una costosa intervención edificatoria, con un lastre histórico de deudas contraídas por ejecución de medidas precautorias.</p> <p>Esta alegación se complementa con documentación que contiene la alegación nº 2.64 con Nº de registro 00118 2019 0020036. Aporta ANEXO ACLARATORIO DE ALEGACIONES presentadas con nº 00109 2019 001408. MEDICIÓN RECIENTE PROPIETARIOS.</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en lo que se refiere al aumento de la profundidad edificable, y se adapta el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO a la modificación de la alineación interior. Se desestima el resto de consideraciones realizadas.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem a la alegación 2.7



Nº 2.59	SOLICITANTE: EUSEBIO MONZO MARTINEZ ***3426** en repres. Grupo Municipal Popular Plaza Ayuntamiento, 2, 46002 Valencia I 00118 2019 0020063 02/04/2019
EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP de Ciutat Vella	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: (1) Propone mantener la delimitación de subámbitos tal y como estaba en la documentación expuesta al público en junio de 2018, es decir, manteniendo dentro del subámbito de compatibilidad terciaria las parcelas recayentes a las dos alineaciones de la calle de la Paz y las parcelas situadas entre la Avenida del Oeste y la calle San Vicente, de Adressadors y Grabador Selma, si bien el eje norte-sur formado por la calle Músico Peydro, desde la Plaza de la Merced hasta la calle En Sanz podría delimitarse como subámbito de comercio tradicional y Establecimientos Emblemáticos; (2) Cuestiona la alegación que se posponga la regulación, supervisión y control de la vivienda turística ocasional a la aprobación de una futura Ordenanza Municipal y en tal sentido propone que en las propias normas urbanísticas del PEP a través de la modificación del artículo 6.4.1.d se regule; (3) Critican la estimación parcial de la alegación referida al edificio de Comisiones Obreras en la Plaza Nápoles y Sicilia, estimando que requeriría de la aceptación expresa previa dicha estimación parcial y que podría ser una buena ubicación para un futuro centro de salud; (4) Cuestiona la calificación como dotacional educativo del antiguo Centro Escolar Santa Teresa (C/ Guillem de Castro nº 162 y C/ Liria nº 18-22) por estar siendo utilizado en la actualidad por Cruz Roja; (5) Se critica que la estimación de la alegación para excluir del ámbito de la Unidad de Ejecución 8 el taller artesanal de la calle Mare Vella 19 que se protege como espacio etnológico conlleva una pérdida de suelo dotacional y no se justifica su compensación; (6) Y por último señala que el horizonte temporal de ejecución del PEP a 19 años vista puede verse comprometido por ciclos económicos no tan favorables como el actual y por tanto se tendrían que hacer previsiones de financiación más ajustadas a estos posibles escenarios y sobre todo buscar alternativas de financiación a través de Convenios con la Generalitat, Gobierno de España y Unión Europea en programas de regeneración y rehabilitación de centros históricos que ayuden a la cofinanciación del planeamiento.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Contestando a las distintas cuestiones que plantea la alegación señalaremos que:

- (1) En cuanto a la modificación del subámbito residencial y de comercio tradicional hemos de señalar que la misma obedece a una petición de distintos interesados y colectivos ciudadanos expresada en las alegaciones 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95 y 129 recibidas en la exposición al público de junio de 2018, en cuyos propios criterios se encuentran las razones que el equipo redactor valora como adecuadas.

Por otro lado el art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es claro cuando señala que la función primordial de un Plan Especial es la regulación con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. Y en este sentido es en el que se plantea la regulación de la intensidad de usos no dominantes sino meramente compatibles desde la perspectiva de la protección de todo el ámbito. El art. 39.2 e) de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano incide en esta idea al señalar que el Plan Especial *“... incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto”*.

En este contexto se enmarca la opción a favor del mantenimiento y potenciación del uso residencial frente a otros usos que hasta la fecha, en los planeamientos anteriores que han regulado Ciutat Vella, no han sido usos dominantes sino usos meramente compatibles,

compatibilidad que se ha extendido de forma extraordinaria rompiendo el concepto de compatibilidad o tolerancia.

- (2) La posposición de la regulación de la vivienda turística ocasional a la aprobación de una Ordenanza Municipal no es más que la necesidad de mantener la regulación de la normativa urbanística dentro de lo que le es propio, ya que la vivienda turística en lo relativo a control y supervisión es una materia que afecta a la convivencia ciudadana y a otros aspectos que trascienden de lo estrictamente urbanístico. La regulación urbanística está fijada en la normativa del PEP, aunque su puesta en marcha requerirá de aspectos organizativos y de otro tipo más allá de lo propiamente urbanístico, aspectos que no se resuelven con el otorgamiento de una licencia municipal que poco o nada puede aportar en relación a los mismos.
- (3) La estimación parcial de la alegación referida al edificio de Comisiones Obreras en la Plaza de Nápoles y Sicilia no la consideramos precipitada, ya que las condiciones establecidas para su implementación son las que establece la LOTUP y por tanto resultarán preceptivas para que se pueda materializar el cambio de uso. En cuanto al destino de la planta baja del inmueble para Centro Sanitario, señalar que se han mantenido reuniones con la Conselleria de Sanidad ofreciendo éste y otros edificios para ubicar el Centro de Salud que es necesario y se ha optado por calificar como dotacional múltiple (calificación que podrá admitir el usos sanitario-asistencial) tanto éste como el edificio que se menciona de la calle Ximenez Sandoval y corresponderá a la Conselleria realizar los estudios de implantación atendiendo a criterios de política sectorial y elegirá el que estime más adecuado.
- (4) En cuanto a la calificación como uso dotacional educativo del antiguo Centro Escolar Santa Teresa (C/ Guillem de Castro nº 162 y C/ Llíria nº 18-22) señalar que el hecho de que la Cruz Roja esté utilizando este edificio no es argumento para retirar dicha calificación. El PEP asigna el uso educativo al inmueble por ser éste el que mejor satisface los intereses generales, sin perjuicio de que en estos momentos, en virtud de relaciones de naturaleza civil que se mantendrían en tanto que las partes así lo consideraran. No obstante lo anterior, de acuerdo con el informe emitido por la Conselleria de Educación, se hace constar en el documento de normas del plan que *El uso actual de las parcelas 5435301-22-23 es provisional, reversible y se extinguirá cuando las necesidades educativas lo requieran.*
- (5) No es cierto que el PEP no justifique el cumplimiento de los estándares dotacionales y por supuesto se justifica en la Memoria del mismo la compensación del suelo dotacional reducido en el ámbito de la UE-8.
- (6) Y por último en relación a lo que se señala respecto de la Memoria de Viabilidad Económica cabe significar que lo realizado es una estimación que tiene por objeto justificar la viabilidad de la ordenación propuesta en los términos en los que se indica. Obviamente nada impide que las actuaciones que se plantean se lleven a cabo de una forma más acelerada o rápida si es que se cuenta con financiación extraordinaria proveniente de otras Administraciones Públicas, pero el objetivo de la documentación realizada no es ese, sino el justificar en qué términos el Ayuntamiento, contando con sus propios medios financiero-presupuestarios será capaz de llevar a término todas las acciones previstas para la recuperación de Ciutat Vella.

Nº 2.60	<b>SOLICITANTE: DANIEL CASTERA BRUGADA ***6233**</b> <b>JAVIER ALVARO ARNAU PALTOR 20470913Q</b> <b>I 00118 2019 0020288 03/04/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/Cerrajeros 9</b>	
<p><b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b></p> <p>Durante la primera exposición al público de la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presenta alegación Nº 185 y Nº 186, mediante escritos 00113 2019 001263 y 00113 2019 001264 formuló alegaciones al PEP Ciutat Vella y por los servicios técnicos de ese Ayuntamiento se le recomendó acompañarlas de documentación técnica, informe que ha sido redactado por el arquitecto colegiado nº 10.617 del C.O.A.C.V acerca de la edificación sita en la C/ Cerrajeros 9 de Valencia, el cual se adjunta a la presente.</p> <p>Como antecedentes relevantes a esta alegación se relacionan a continuación documentos facilitados por el Ayuntamiento de Valencia en relación al edificio situado en la C/ Cerrajeros 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Informe del SERVICI D'INSPECCIO MUNICIPAL de visita al inmueble el día 14 de marzo de 2017, en la que se constata que se están realizando obras en el inmueble, consistentes en: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fachada principal ha sido rehabilitada</li> <li>- En la zona posterior del mismo a nivel de la planta primera, han sido cegadas exteriormente dos ventanas con fábrica de ladrillo.</li> <li>- En la parte posterior del inmueble han sido ejecutadas obras que suponen un aumento de volumen en todas las plantas del edificio (...)</li> </ul> </li> <li>• Resolución SM-2568 de data 26/06/2017, en la que, tras visita al inmueble, se exponen los siguientes hechos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Por escrito de fecha 20/02/2017, presentado por D<sup>a</sup>. María Sanz Jordan, denuncia la realización de obras, presuntamente sin licencia, en C/Cerrajeros nº 9.</li> <li>- En fecha 14/03/2017, se emite informe técnico por el Servicio de Inspección Municipal, en el que se hace constar lo siguiente: "Vista la solicitud de informe de fecha 28 de febrero de 2017 y practicada visita de inspección el día 14 de marzo de 2017, se informa: que se están realizando unas obras en el inmuebles y que no se ha solicitado, ni concedido licencia de obras, en la C/ Cerrajeros nº 9.</li> <li>- Resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> <li>○ Requerir el aporte la documentación necesaria y solicite la oportuna legalización de las obras ejecutadas sin licencia o autorización urbanística, en C/ Cerrajeros nº 9 (...)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• Informe del servicio de licencias urbanísticas con fecha 04/07/2017. Obras de edificación, en el que se resuelve: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordenar la inmediata suspensión de las obras en C/ Cerrajeros nº 9, que deberá mantenerse en tanto el interesado no esté en posesión de la reglamentaria licencia o autorización a que se halla sujeta la obra pretendida (...)</li> </ul> </li> </ul> <p>Advertir al interesado que, en caso de incumplimiento por parte del mismo de la orden de restauración de la legalidad urbanística, podrán imponérsele medidas coercitivas (...)</p>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>Expresa que aporta INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO a la vista de la contestación del equipo redactor a las alegaciones.</p> <p>Solicita que se realice un mejor estudio del inmueble a través de los informes y documentación aportados por el propietario, que no pueden obviarse a pesar de no haber sido advertidos en el primer análisis realizado, no pudiendo permanecer errores en la ficha de caracterización de la edificación que pueden conllevar a la imposibilidad de aplicación y consecución de los objetivos y criterios del plan especial, reconsiderando la aplicación del régimen que para este tipo de edificaciones ofrece el plan especial como son la aplicación de lo dispuesto en el artículo 7.14 y en el artículo 6.7 reconociendo en esta de conformidad con los criterios expuestos en el mismo su condición de edificación singular tanto por su configuración como por su uso.</p>	

**PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, concretamente en lo referido a las condiciones de la parte no protegida de la parcela y desestimando el resto. Se modifica el plano de ordenación O-08 y la ficha de catálogo con código C3.1105, de acuerdo con lo expresado en el informe del equipo redactor.**

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Ídem a la alegación 191

Nº 2.61	SOLICITANTE: MARÍA ISABEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ, DNI ***9166** VALENCIA BUSINESS BULDING, SL SL - CIF ***6895**. 00110 2019 025878 03.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Plaza Ayuntamiento 25	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública del PEP nº 140	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> La alegación es idéntica a la número 2.51. Solicita:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sustituir la calificación de la planta baja del edificio ubicado en la plaza del Ayuntamiento 25, pasando de equipamiento público de uso múltiple SQM a uso terciario compatible con el resto de usos del edificio, con la posibilidad de admitir el régimen de usos del subámbito terciario singular establecido en la normativa del PEP.</li> <li>2. Establecer en la normativa del PEP que la cesión necesaria para mantener el equilibrio dotacional se efectuará mediante compensación económica equivalente o la cesión de otros suelos dotacionales públicos.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> ESTIMAR LA ALEGACIÓN y modificar los documentos técnicos en el sentido indicado en el informe del Equipo Redactor.	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem a la alegación 2.51.



Nº 2.62	<b>SOLICITANTE: ALMIQ, SL ***3996**</b> <b>JUAN JOSE ALCON MIQUEL DNI ***8017**</b> <b>Avda. Real Monasterio 6, bj. Quart de Poblet 46930.</b> <b>00113 2019 009277 02.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: c/ Garrigues 7,9, 11 y Músico Peydro 31 y 35.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> La alegación es coincidente con la número 2.38. Se considera que la redelimitación de la zona de usos con predominancia residencial y comercio tradicional en el ámbito de la Calle Musico Peydró adolece de falta de motivación. Se considera muy fundamentada la delimitación establecida en el documento expuesto al público en junio de 2018 y en cambio se considera escasamente motivado el cambio que ahora se opera en el documento expuesto el público en febrero de 2019 en particular en lo que concierne al régimen de usos del entorno de la Calle Musico Peydró, lo que hace que ese cambio resulte incongruente puesto que a su criterio ese cambio no deriva ni del análisis de la estructura morfológica realizado, tal y como se indica en la documentación expuesta al público. Se apela a la doctrina de los actos propios para señalar que se está tramitando un expediente de licencia urbanística y un expediente de compatibilidad urbanística en el que se han emitido diversos informes por distintos servicios municipales en los que no se ha evaluado la compatibilidad de lo solicitado con la ordenación establecida en el PEP. En este sentido se considera incongruente que con la aprobación del PEP se produjera que los edificios cuya licencia se ha solicitado quedaran en situación de fuera de ordenación a pesar de contar con todos los informes favorables del Ayuntamiento. De ahí que considere que la no conservación de los actos previos en la ordenación descriptiva y gráfica del PEP va en contra de los actos propios de la administración y del principio de seguridad jurídica, de donde podría derivar un supuesto de responsabilidad patrimonial de la Administración fundamentalmente porque considera la alegación que la modificación del planeamiento no puede ser caprichosa ni arbitraria. Por último se alegan deficiencias en la Memoria de Sostenibilidad Económica del PEP en tanto que no se contemplan ni cuantifican las posibles indemnizaciones a que pudiera haber lugar en ejecución de las determinaciones del PEP, sobre todo en los casos de licencias en tramitación que pudieran verse afectadas por un cambio de ordenación.</p>	
<p><b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN respecto de la adscripción de las parcelas a la subzona de ordenación pormenorizada Trama Histórica, modificando la delimitación de la subzona "Reformas urbanas s. XIX y XX" quedando así incluidas en esta última las parcelas objeto de la alegación. Se desestima el resto. En tal sentido se adecúa el plano de ordenación O-07.</p>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem a la alegación 2.38



Nº 2.63	SOLICITANTE: JULIA MAR MARTINEZ VILLARONGA DNI ***1363** 00110 2019 026934 05.04.2019
EMPLAZAMIENTO: Plaza Nápoles y Sicilia 4 y 5, plaza del Arzobispo 1, plaza San Luís Beltrán 3 y calle Mare Vella 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL INFORME:  La alegante considera que es necesario definir cual es la regulación de usos aplicable a las plantas altas de los edificios en los que se establece el uso de equipamiento únicamente en la planta baja, por aparecer representada de manera poco clara, lo cual genera cierta inseguridad en el uso de las viviendas actualmente existentes en estos edificios. En concreto la alegante alude a los siguientes edificios:  Equipamientos públicos: Parcela catastral 6030314, 6030401, 5931803-04.  Equipamientos privados: Parcela catastral 6031405, 5632306.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN modificando los planos O-08 Régimen Urbanístico y O-10 Usos de acuerdo con lo definido en el informe del equipo redactor.	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar, se debe hacer constar que la alegación ha sido presentada fuera del plazo establecido de exposición al público. No obstante, tras estudiar la documentación presentada, sí que se ha constatado que el uso de las plantas piso de los edificios objeto de esta alegación no se encuentra definido de manera clara en los Planos del PEP Ciutat Vella. Esta falta de definición del uso del inmueble se da en los edificios en los que sólo la planta baja está destinada a un uso dotacional. En este supuesto podemos distinguir dos casos:

1. Los edificios con la planta baja con uso de equipamiento privado (que ahora pasan a ser calificados como Terciarios especiales en aplicación la modificación del Artículo 37 de la LOTUP)
2. Los edificios con la planta baja destinada a equipamiento público.

En el primer caso, existen cuatro edificios en los que la planta baja estaba calificada con un uso dotacional privado en la anterior versión del PEP y ahora, con la modificación de la LOTUP pasan a calificarse como Terciarios Especiales. Se trata de los situados en las parcelas catastrales 60314-05, 56323-06, 59291-05 y 58291-15. En todos estos casos, los edificios quedan incluidos dentro del ÁREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL -Subámbito de predominancia residencial, y les es de aplicación, en sus plantas piso, el régimen de usos definido para dicho subámbito.

En el segundo caso, existen cuatro edificios en los que la planta baja se destina a uso dotacional público. Se trata de los situados en las parcelas catastrales 6030314, 6030401, 5931803-04 y 58221-04. En todos estos casos, los edificios quedan incluidos dentro del ÁREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL -Subámbito de predominancia residencial, y les es de aplicación, en sus plantas piso, el régimen de usos definido para dicho subámbito.

En ambos casos, a efectos de clarificar este aspecto, se considera conveniente introducir modificaciones en el Plano O-10 USOS: ÁREAS DE CALIFICACIÓN DE USOS Y EQUIPAMIENTOS tendentes a su aclaración. En conclusión se estima la alegación clarificando en la leyenda del Plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y O-10 USOS, mediante el correspondiente símbolo que indica en cada caso lo siguiente:

*El uso terciario especial sólo afecta a la Planta baja del edificio. El resto de plantas del edificio se incluyen en el subámbito Predominancia residencial.*

*Equipamiento público en planta baja de edificio. El resto de plantas del edificio se incluyen en el subámbito predominancia residencial.*

Teniendo en cuenta los aspectos tratados en la alegación, se considera conveniente informar a la alegante que como resultado de este segundo periodo de exposición pública, se han estimado las alegaciones nº 2.51 y 2.61 y no se califica como dotacional público la planta baja del antiguo edificio de Telefónica sito en la plaza del Ayuntamiento nº 25, sino que la correspondiente cesión dotacional derivada de la actuación de dotación por cambio de uso será satisfecha mediante compensación económica de acuerdo a las determinaciones de la LOTUP.



Nº 2.64	<b>SOLICITANTE: JUAN FRANCISCO PEREZ MENGUAL ***4488**</b> <b>Jorge Juan 27, AVDA. PRI 3, 46004</b> <b>ANGELES MORÁN TAMARIT DNI ***6666**</b> <b>I 00118 2019 0020036 02.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: calle Serranos, 23 y calle Cruz,2 de Valencia</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: En Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella de julio de 2018 presentan las siguientes alegaciones: Alegaciones Nº 25, 26, 27,31</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>La alegante expone:</b> <b>Su discrepancia con la denominación de nivel de protección general, expresando que debe de ser parcial, pues solo se conserva la fachada.</b> <b>Su discrepancia con las condiciones particulares referidas al mantenimiento de la edificabilidad existente, cota de los forjados y de la cubierta existente.</b> <b>Que se modifique la ocupación de la parcela, con un cuerpo principal recayente al viario más profundo y un patio trasero desglosado en dos, con un estudio pormenorizado del tratamiento de la medianera vista recayente al refugio, que debe tratarse con acabado de fachada principal en cuanto a revestimiento, materiales, color y calidad.</b> <b>Que la medianera colindante con el refugio, pase a ser considerada fachada lateral recayente a espacio público. Dicha fachada lateral sirva como cierre parcial de la manzana en su parte central, facilitando la eliminación de elementos impropios, con un estudio detallado volumétrico y de proporciones de acuerdo con la línea de mejora del paisaje urbano. Además facilitará la obtención de luces y vistas que doten de habitabilidad las viviendas.</b> <b>Se acompaña reportaje fotográfico</b> <b>Se acompaña propuesta de croquis.</b> <b>Se acompaña de plano catastral de 1940 donde se representa un azucat en esa misma zona lindante con el Refugio, ocupado posteriormente en planta baja, y al que arrojan luces y vistas algunos edificios de la calle Palomino. Se trata, pues de prolongar esta solución en profundidad en toda la manzana desde Serranos a calle Cruz, posibilitando un aprovechamiento que rentabilice una costosa intervención edificatoria, con un lastre histórico de deudas contraídas por ejecución de medidas precautorias.</b> <b>Se aporta ANEXO ACLARATORIO DE ALEGACIONES presentadas con nº 00109 2019 001408. MEDICIÓN RECIENTE PROPIETARIOS</b>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en lo que se refiere al aumento de la profundidad edificable, y se adapta el plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO a la modificación de la alineación interior. Se desestima el resto de consideraciones realizadas.</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem a la alegación 2.7



Nº 2.65	<b>INFORME MINISTERIO DE FOMENTO. SUBDIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN FERROVIARIA</b> <b>00110 2019 027349 08.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP de Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b>  Las conclusiones del informe son que a la vista de las circunstancias expuestas, se informa que, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no existe impedimento para que se continúe con la tramitación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: El resultado del informe no implica ninguna modificación sobre el documento expuesto al público.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

De acuerdo con el informe, por parte del Ministerio de Fomento, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no existe impedimento para que se continúe con la tramitación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.

En informe es favorable y de su resultado no se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público.



Nº 2.66	<b>SOLICITANTE: CONSTRUCCIONES BENEDICTO PENADES SL CIF ***7728**</b> <b>JUAN CARLOS BENEDICTO ***0234**</b> <b>I 00118 2019 002165 08.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ San Vicente número 76</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación anterior recibida sobre las primeras alegaciones formuladas al Pla especial de Protecció de Ciutat Vella ALEGACIÓN Nº 135.</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  <b>El alegante expone que:</b>  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. El solar afectado por el PEP Ciutat Vella está situado en la calle San Vicente 76 con uso reconocido residencial plurifamiliar y superficie 112,24 m2</li> <li>2. Que dicho solar cuenta con una edificabilidad de 7 alturas y que es voluntad del propietario solicitar el aumento a 9 alturas.</li> <li>3. Que el respuesta a su anterior alegación el equipo redactor del PEP Ciutat Vella ha adaptado el planeamiento a las nuevas necesidades normativas manteniendo el equilibrio de la edificabilidad existente y manteniendo el régimen de alturas existente por considerarlo adecuado.</li> <li>4. Que la propiedad del solar, en base a estudio jurídico y urbanístico realizado no entiende que no hayan sido aceptada las peticiones de su anterior alegación presentada ya que: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que el resto de edificaciones de la manzana cuentan con un régimen de alturas establecido por planeamiento de 7 plantas.</li> <li>- Que las plantas realmente edificadas en el resto de edificios de la manzana oscila entre 9 y 13 plantas.</li> <li>- Que ninguno de los edificios del resto de la manzana cumple con el régimen de alturas establecido y vigente.</li> </ul> </li> <li>5. Que la no aceptación por parte del PEP Ciutat Vella de la petición de ampliar las alturas permitidas al citado solar a 9 plantas supone un agravio comparativo del solar objeto de la alegación respecto del resto de edificios de la manzana y una discriminación en base a lo expuesto.</li> </ol> <p><b>El alegante solicita que:</b></p> <p><b>Se admita el aumento de alturas permitidas en el solar a 9.</b></p> <p><b>Se aportan los documentos siguientes:</b></p> <p><b>Nº1 Fotocopias de informes de Circunstancias Urbanísticas de todos los edificios expuestos.</b></p> <p><b>Nº2 Fotocopias de Información Catastral de todos los edificios expuestos.</b></p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

En primer lugar, se debe hacer constar que la alegación ha sido presentada fuera del plazo establecido de exposición al público.

El art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procede inadmitir la alegación presentada por el interesado ya que se refiere a aspectos que no han sido objeto de modificación o cambio alguno con respecto al documento que fue sometido a información pública durante el primer periodo de exposición y no hace sino reiterar los mismos argumentos que fueron justificados por el equipo redactor en contestación a la anterior alegación.



Nº 2.67	<b>SOLICITANTE: ASSOCIACIO VIURE CIUTAT VELLA ASSOCIACIÓ VEINAL I DE COMERÇ CV-****5988** JUAN JOSE DIAZ PROSPER ***2590**</b> <b>C/ MENDOZA 1, 1º VALENCIA.</b> <b>00101 2019 001197 02.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: ámbito del PEP de Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <p>El alegante señala que las actividades comercial y hostelera, son fundamentales para el mantenimiento de un Centro Histórico vivo y paseable, que por añadidura lo harán habitable para todos los que vivimos en él. Desde la asociación consideran que mantener un Centro Histórico vivo pasa por hacerlo accesible a la ciudadanía con una red de transporte publico eficiente y unas zonas de parking en sus alrededores que hagan cómodo sus acceso, y creemos que todo ello tendría que venir detallado de alguna manera con un plan de movilidad adecuado que no apreciamos en el PEP presentado.</p> <p>En concreto plantean:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Respecto del art, VI ocupación, punto 5</b> consideran que no se puede establecer una norma tan genérica cuando es muy diferente la tipología de las calles y plazas incluidas en el ámbito. Se hace necesario en todos los casos un estudio pormenorizado de cada terraza debiendo intentar conjugar los valores de protección con los del mantenimiento de unas superficies de ocupación que garanticen la viabilidad de establecimientos con gran arraigo.</li> <li>- <b>Respecto del plano I-06 de protección de entornos BIC;</b>  Respecto de entorno muralla árabe, deberían afectar solo a los edificios que la circundan no así a las calles y plazas que discurren a lo largo de todo el recorrido en que la muralla no resulta visible. Solicita que se queden fuera una serie de calles que relacionan detalladamente. En ellos existen locales pertenecientes a establecimientos emblemáticos como café s. Jaime o bar la Pilareta.  Solicitan la exclusión de calles del entorno de Convent del Carmen.  Solicitan la exclusión del ámbito de protección del entorno de la Catedral ya que una vez se construya el edificio del relojero ya no existirá incidencia al entorno protegido.</li> <li>- <b>Respecto al Plano O-10 de usos</b>  Solicitan que se incluya en el ámbito de predominancia del Comercio tradicional los ejes comerciales que desde siempre han vertebrado los barrios de Mercat y el Carmen.  Plaza Portal Nou, c/ Salvador Giner, Pza. Pere Borrego, c/ Alta y Plaza de San Jaime, Eje comercial que enlaza el pte de san José con el Mercado Central. C/ Rotereros que enlaza el eje comercial de C/ Serranos con el de C/ Salvador Giner. C/ Calatraba, que enlaza C/ Caballeros con C/ Purísima.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

De acuerdo con lo expresado en la alegación cabe realizar las siguientes consideraciones:

Respecto de la regulación de la ocupación del espacio público en los entornos de protección de monumentos, la normativa del plan establece una regulación acorde a las determinaciones del art.39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, por la aplicación del cual, los planes especiales que regulen tanto los Conjuntos Históricos como los entornos de protección de los monumentos (cabe señalar que el PEP Ciutat Vella es el instrumento encargado de regular tanto el Conjunto Histórico de Ciutat Vella como los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural contenidos en el ámbito) deben tener en cuenta ciertos criterios como por ejemplo:

*El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, espacios libres y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos.*

*En lo que respecta a espacios o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales. Asimismo regulará la asignación de uso y ocupación, teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.*

*El planeamiento analizará la estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos. Priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.*

Así pues, y de acuerdo a las determinaciones patrimoniales cuyo cumplimiento es obligatorio, el PEP establece una regulación adecuada respecto de la calidad ambiental del ámbito y especialmente de los entornos de protección de los BB.II.CC, por considerarse zonas especialmente sensibles dentro del conjunto histórico. El análisis pormenorizado del PEP sobre el paisaje y el espacio público, ha detectado una afección relevante respecto de la intensiva ocupación de mesas y sillas en muchas de las plazas de Ciutat Vella, como por ejemplo la plaza Lope de Vega, la plaza del Tossal, la plaza de la Virgen, la de la Reina, entre otras. La mayoría de estas plazas intensamente ocupadas forman parte de entornos de protección de BIC, lo que le otorga al hecho un agravante mayor por la afección que produce dicho fenómeno sobre la contemplación y disfrute del monumento por parte de la ciudadanía. Además de la afección visual y paisajística, existen interferencias directas entre la correcta utilización del espacio público por los peatones y la ocupación de las mesas y sillas, un fenómeno palpable en un gran número de calles y plazas como por ejemplo en la calle subida del Toledano. Es necesario señalar que es un objetivo del plan, de acuerdo con la legislación patrimonial, priorizar el uso peatonal y regular la funcionalidad del espacio público de acuerdo con la accesibilidad.

Por todo ello se considera que las determinaciones de las normas del plan especial son adecuadas y ponderadas con el objetivo de regular la ocupación del espacio público para garantizar la accesibilidad y disfrute público de los valores del ámbito en correcta convivencia con la actividad hostelera.

Es necesario aclarar al alegante que, la separación de 1,80 metros de las fachadas viene relacionada con la anchura libre mínima exigida para itinerarios peatonales accesibles por el art. 5 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Respecto de las condiciones exigidas para el mobiliario de las terrazas, es necesario recordar que la uniformidad del aspecto de mesas y sillas contribuye muy directamente a minimizar la afección visual de dichos elementos, con materiales y colores acordes a los valores del entorno, que garanticen la mejora ambiental y paisajística de Ciutat Vella y especialmente de los entornos de protección de los BB.II.CC. donde estos aspectos deben subordinarse a la mejor contemplación y disfrute del monumento y su entorno, minimizando interferencias.

Respecto de la delimitación del entorno de protección de los Bienes de Interés Cultural, cabe señalar que los criterios para dicha señalización vienen determinados por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (art.39) y su aplicación no puede atender a interés particular alguno, sino a la mejor conservación del Bien. Los entornos de protección de los bienes citados por el alegante ya venían recogidos en los Planes de Protección de los entornos de los BB.II.CC aprobados con anterioridad a la elaboración del PEP Ciutat Vella, cuya aprobación cuenta con informe favorable de la Conselleria competente en materia de cultura, por lo que no procede su modificación. Respecto del caso concreto del entorno de la Muralla Árabe, cabe señalar que los espacios citados por el alegante pertenecen al entorno de protección del BIC “Torre adosada al lienzo de la Muralla Árabe”, y no al recinto de la muralla islámica; esta apreciación es importante ya que el BIC de la Torre adosada al lienzo de la muralla árabe conserva numerosos restos aéreos de la muralla cuya conservación y disfrute debe garantizar la delimitación de su entorno de protección.

Por último, cabe señalar que en la anterior fase exposición pública del PEP se recibió un informe por parte del Servicio de Ocupación del Dominio Público Municipal (nº 189) en el cual se instaba al PEP a la aplicación de las distancias de 3m. y 1,80m. a las que hace referencia el alegante, por lo que se consideró adecuada su aplicación.

Finalmente respecto de la ampliación del subámbito predominancia de comercio tradicional y establecimientos emblemáticos, cabe señalar que la delimitación de esta área es el resultado del análisis funcional de Ciutat Vella, donde se ha identificado una zona con una presencia significativa del comercio tradicional. Se considera que la delimitación del ámbito atiende a las principales zonas con esas características y que además articulan una amplia red donde el fomento de estos valores garantiza su pervivencia como componente a conservar del conjunto histórico. Los ejes señalados por el alegante

carecen de la relevancia de aquellos incluidos en el citado subámbito, por lo que se desestima su inclusión en el mismo en aras a establecer una propuesta ponderada y adecuada a los valores existentes considerados a conservar.



Nº 2.68	<b>SOLICITANTE: JUAN MOLPECERES PASTOR ***6765**</b> <b>Comunidad de Vecinos Plaza Santa Cruz 11</b> <b>00110 2019 027830 09.04.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Vecinos Plaza Santa Cruz 11</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: presenta alegación nº 22 en exposicion al publico de versión preliminar del Plan Especial de julio de 2018</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>El alegante expresa que:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La propiedad de quien suscribe y de la Comunidad de Vecinos plaza. Santa Cruz 11 está excluida de la Unidad de Ejecución.</li> <li>- Tras la nueva redacción del planeamiento la propiedad de quien suscribe pasa de una calificación inicial de espacio libre público a una nueva calificación propuesta de espacio libre privado, No consta la motivación que propicia que la Administración altere la calificación de EL a EL* razón por la cual se solicita que se justifique y que se motive dicho cambio de calificación. Se considera que el nuevo planeamiento es arbitrario por cuanto que el 20 de nov de 2017 se recibió una oferta de compra de los terrenos que fue declinada por no ajustarse a los intereses de la comunidad. No parece motivado el cambio de criterio y en las negociaciones tendentes a la expropiación se pasa al cambio de calificación. La administración aprovecha el nuevo trámite de información pública para alterar la calificación de la propiedad imposibilitando así el ejercicio de la expropiación rogada, lo cual consideramos un fraude de ley, que será objeto del pertinente recurso. No se ha motivado el cambio de usos en la modificación propuesta que se ha sometido a información pública.</li> <li>- No se justifica el estándar ISD. Solicitamos que se someta a información pública la justificación del mantenimiento del ISD, so pena de generar indefensión en quien suscribe.</li> <li>- El dictamen previo del Consell Juridic Consultiu. La modificación expuesta a información pública, altera el uso urbanístico de la zona verde propiedad de quien suscribe y deberá requerir dicho dictamen para proceder a la aprobación del documento definitivo.</li> </ul>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

La alegación está presentada fuera de plazo, razón por la cual no procedería entrar a su valoración. No obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que plantea esta alegación.

El ámbito de la muralla islámica junto con el ámbito de los terrenos comprendidos entre la C/ Guillem de Castro y Na Jordana son los ámbitos que el PEP reordena urbanísticamente, tanto para clarificar su ordenación urbanística definitiva como su gestión. De ahí que se trate de zonas en las que las propuestas del Plan Especial son de mayor alcance.

La ordenación del ámbito de la muralla islámica ha sufrido modificaciones que han afectado también a otros propietarios.

En relación a la propiedad a que se refiere la alegación cabe significar que la nueva ordenación tenía por objetivo acotar y limitar el Espacio Libre que se considera adecuado en relación a la puesta en valor de la Muralla y en un sentido coincidente se han realizado modificaciones también en otras parcelas (vide por ejemplo 56323-07 y 29 57333-05 y 10) en el mismo sentido que se ha realizado en esta parcela. En consecuencia las decisiones adoptadas ni son singulares ni plantean aspectos exclusivamente referidos a esta propiedad sino que son fruto de la valoración ponderada de todas las circunstancias y de la necesidad objetiva de la puesta en valor de la muralla islámica.

No es cierto que se elimine Espacio Libre pero si se modifica la calificación para considerarlo Espacio Libre privado, posibilitando con ello la patrimonialización privada del mismo y su disfrute privativo.

La protección y puesta en valor de la muralla ha justificado cambios en la delimitación de unidades de ejecución existentes que procedían del planeamiento anterior vigente. De ahí el resultado de una única unidad de ejecución que engloba a tres anteriores. En este sentido y por enumerar las más significativas señalemos que:

- a) Se elimina la UE-7 y se modifica el ámbito de las UE- 6 y 8 y se establece una única unidad discontinua UE 6-8 Carmen.
- b) Se excluye del ámbito de la UE-8 el Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19 ya que se protege como espacio etnológico. Como consecuencia, parte del patio de las parcelas catastrales 07 y 29 pasa a espacio libre privado y se reduce la zona verde de interior de manzana.

No podemos compartir la alegación referente a la alteración del Estandar Dotacional Global. En primer lugar cabe señalar que la justificación de este parámetro esencial está en el Apartado 6.3.6 de la memoria descriptiva y justificativa del plan, *Justificación del cumplimiento del punto 8 del anexo IV de la LOTUP*.

A mayor abundamiento se facilitan al alegante los datos principales referidos al EDG del PEP, los cuales han experimentado cambios respecto de la anterior versión del PEP por la estimación de otras alegaciones.

Red primaria equipamientos: aumento de 2.699,75 m<sup>2</sup>

Red secundaria equipamientos: aumento de 1.374,04 m<sup>2</sup>

Red secundaria, espacio libre público, SVJ Jardín=1.569 m<sup>2</sup>

Aumento total dotaciones: 5.642,79 m<sup>2</sup>

Superficie dotacional (m<sup>2</sup>s) 558.189,60+5.642,79 m<sup>2</sup>=563.832,39 m<sup>2</sup>s

EDG: 563.832,39 /3.496.218,04= 0,1613 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

#### CONCLUSIONES:

Planeamiento vigente EDG =0,1593 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

PEP Ciutat Vella EDG =0,1613 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Finalmente cabe señalar que el Dictamen del Consell Jurídic Consultiu se solicitará en el momento procedimental oportuno.

Nº 2.69	SOLICITANTE: CLAUDIA NALDI ***8140** 00110 2019 029366 11.04.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Plaza de la Reina nº 20 esq. c/ Del Mar	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 80, a fecha 26/09/2018, nº registro 001113 2018 031611	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>Expone, que el inmueble objeto de esta alegación se incluya en el tipo edificación singular, que pertenece a la arquitectura del eclecticismo y se puede acoger al art. 6.18 particularidad del sub ámbito Terciario Singular, punto 4 que autorice la implantación del régimen de usos compatibles en especial uso terciario hotelero y uso comercial con accesos diferenciados desde la vía pública.</p> <p>Debido a configuración actual del edificio y tipología de espacios interiores es imposible aplicar un uso residencial plurifamiliar ya que en la actualidad y desde hace ya años el edificio estuvo compatibilizado en uso residencial y comercial de sus 2 primeras plantas y el nuevo edificio sobre ellas con acceso independiente desde la plaza de la Reina nº 20.</p> <p>Tal y como se expuso en la anterior alegación señalan que se considera que cumple con las condiciones que se describen en el art. 6.5 y mantener las compatibilidades de uso en el área residencial.</p> <p>Y atendiendo a las condiciones actuales del edificio modernista existente en las dos primeras plantas y el edificio de nueva planta existente se pueda aplicar la compatibilidad del Uso Terciario Comercial en planta baja y 1ª y Terciario Hotelero independiente en el edificio de nueva planta.</p> <p>Atendiendo a lo expuesto se solicita que se incluyan las propuestas del escrito</p>	
<b>PROPUESTA RESOLUCIÓN:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación está presentada fuera de plazo, razón por la cual no procedería entrar a su valoración. No obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que plantea esta alegación.

Teniendo en cuenta que el art. 53.6 LOTUP señala que en el trámite de segunda información pública sólo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos y que podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. De acuerdo con lo anterior procedería inadmitir la alegación presentada por el interesado en tanto que aporta argumentos reiterativos y no alteran el pronunciamiento del equipo redactor en la contestación a la anterior alegación. No obstante, como ya se indicó en contestación a la alegación presentada por la interesada en el pasado periodo de participación consideramos que:

El edificio que pertenece a la tipología "Arquitectura del eclecticismo" perteneciente al uso residencial y con el paso del tiempo ha sufrido transformaciones pero eso no justifica que se pueda incluir en lo que definimos en el PEP como arquitectura singular donde se encuentran edificios con tipologías con escasa representatividad dentro del ámbito, como mercados, edificios de correos, sedes financieras, etc. pero en ningún caso se incluirían dentro de este grupo edificios pertenecientes a otras tipologías definidas en el PEP que hayan experimentado transformaciones con el paso del tiempo. Este edificio procede de una tipología residencial que ha sufrido transformaciones y modificaciones y eso no lo sitúa dentro de la tipología singular. Por otra parte las transformaciones realizadas, hacen que el número de elementos a conservar en el edificio es reducido y el nivel de transformación o de intervención admitido es mayor y por lo tanto, no está justificada que sea difícil implantar el uso residencial.

El edificio de Plaza de la Reina, 20 (esquina c/ Mar) no corresponde a ninguno de los TIPOS en los que se permite la implantación del Uso Terciario-singular, y por tanto, se mantiene dentro del área de calificación residencial, con las compatibilidades de uso que se permiten en las NN.UU. del Plan Especial.

Se propone desestimar la alegación, por lo tanto, y se mantiene el TIPO 5A Arquitectura del eclecticismo (edificio de viviendas) para el inmueble objeto de alegación y no se modifica el uso asignado por el PEP Ciutat Vella.

Nº 2.70	SOLICITANTE: VICENTE FONTESTAD PASTOR ***3040** ARZOBISPADO DE VALENCIA 00101 2019 001629 03.05.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> c/ Landerer 5 (Conjunto de edificios Casa de la Juventud Obrera y Teatro Escalante)	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública nº 156	
<p><b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b></p> <p>El alegante no se opone a la calificación de la parcela como equipamiento cultural ni al nivel de protección previsto por el PEP en el inmueble. Sí está en desacuerdo, sin embargo, en su calificación como equipamiento público lo que supone la expropiación del mismo.</p> <p>Se manifiesta que el edificio viene desarrollando una actividad educativo-cultural desde su creación, función que fue continuada por la Diputación de Valencia hasta 2017. Considera que la actividad del edificio como sala de exposiciones Parpalló, escuela teatral y Teatro Escalante, es lo que propició que el PEPR del Carmen calificara la parcela como dotacional cultural de carácter público.</p> <p>El alegante continua exponiendo que durante los 17 años que ha estado el edificio calificado como dotacional público, los propietarios nunca han sido requeridos para iniciar ningún proceso de expropiación, al tiempo que dicha calificación coartaba su libertad y disponibilidad para la buena conservación del edificio.</p> <p>Se indica que en la versión preliminar del PEP Ciutat Vella (junio 2018), el edificio se considera como ejecutado sin contemplar su adquisición o intervención en la memoria de sostenibilidad económica. A partir de la alegación nº156 del arzobispado durante el anterior periodo de exposición del Plan, el equipo redactor subsana este error e introduce el inmueble a adquirir y rehabilitar en la memoria de sostenibilidad económica del PEP.</p> <p>Los alegantes manifiestan su conformidad con la calificación como BRL</p> <p>Además el alegante valora que la obtención del equipamiento por parte de la Administración incrementa la carga económica del Plan y alarga el plazo de ejecución previsto en la memoria de sostenibilidad económica, aspecto que se considera que puede redundar en el deterioro del propio inmueble.</p> <p>Finalmente se informa de que el Arzobispado de Valencia tiene el proyecto de dotar a este edificio de un uso cutlural (con restauración y habilitación del mismo) siguiendo las pautas modernizadas de lo que en su día fue la Sede Cultural de Diputación y propone a la Corporación Municipal dejar sin efecto la propuesta expropiatoria y facilitar en su día los permisos necesarios para lograr la puesta en marcha de dicho espacio cultural como dotación pública al servicio de la sociedad valenciana. Lo que importa según el alegante, más llá de la propiedad del edificio, es que se desarrolle la función cultural del edificio teniendo en cuenta las características y valores del teatro pudiendo desarrollarse cuanto antes y con las máximas garantías.</p>	
<b>PROPUESTA:</b> SE ESTIMA LA ALEGACIÓN adecuando la documentación del PEP al cambio realizado	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación está presentada fuera de plazo, razón por la cual no procedería entrar a su valoración. No obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que plantea esta alegación.

Teniendo en cuenta lo expresado en la alegación y puesto que en la versión del PEP sometida a información pública en febrero de 2019 se justifica un Estándar Dotacional Global superior al existente en el ámbito de acuerdo con el planeamiento anterior vigente, que tal y como señala el alegante se pretende dotar a este edificio de un uso cutlural, con restauración y habilitación del mismo, para lograr la puesta en marcha de dicho espacio cultural como espacio al servicio de la sociedad valenciana, sería posible admitir este cambio de calificación ya que no se disminuye el Estándar Dotacional Global existente en el ámbito de acuerdo con el planeamiento anterior tal y como se refleja en la Memoria Descriptiva y Justificativa del PEP, cuya justificación reproducimos a continuación:

Red primaria equipamientos: aumento de 2.699,75 m<sup>2</sup>  
Red secundaria equipamientos: aumento de 1.374,04 m<sup>2</sup>  
Red secundaria, espacio libre público, SVJ Jardín=1.569 m<sup>2</sup>  
Aumento total dotaciones: 5.642,79 m<sup>2</sup>  
Superficie dotacional (m<sup>2</sup>s) 558.189,60+5.642,79 m<sup>2</sup>=563.832,39 m<sup>2</sup>s  
EDG: 563.832,39 /3.496.218,04= 0,1613 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

**CONCLUSIONES:**

Planeamiento vigente EDG =0,1593 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t  
PEP Ciutat Vella EDG =0,1613 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>t

Por ello se considera adecuada la propuesta realizada y el inmueble, de acuerdo con la modificación de la Lotup recogida en la Ley 1/2019, pasa a calificarse como dentro del subámbito Terciario Especial y atendiendo al régimen de usos adscrito a dicho subámbito. Se adecúa la documentación del PEP al cambio realizado.

Nº 2.71	SOLICITANTE: EMMA VERDÚ SNART ***4153** E03502 2017 28 03.05.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> parcelas en calle Zapatería de los Niños, Abaixadors y Numancia (ámbito antigua UE 8 Mercat)	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b>  La alegante solicita al Ayuntamiento de Valencia que el futuro PEP-Ciutat Vella INCLUYA LAS CITADAS PARCELAS (pertenecientes a la anterior UE 8 Mercat) EN UN PROCESO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA, a fin de que tanto a través de gestión directa como indirecta se pueda erradicar la situación de abandono, deterioro y degradación que actualmente presenta dicho punto de la ciudad de Valencia en un lugar tan precioso y preciado de la ciudad, -adquiriendo la condición de solar y la Administración los suelos dotacionales/zonas verdes que correspondan.	
<b>PROPUESTA:</b> SE ESTIMA LA ALEGACIÓN trasladando la información a al alegante.	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación está presentada fuera de plazo, razón por la cual no procedería entrar a su valoración. No obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que plantea esta alegación.

Se informa a la alegante que, respecto de la alegación planteada, el PEP ha eliminado la Unidad de Ejecución en la que estaban incluidas las parcelas objeto de la alegación (UE-8 Mercat) determinando un nuevo régimen urbanístico representado en los planos de ordenación y de acuerdo a las determinaciones del documento de normas del Plan Especial, el cual supone la recuperación de toda la manzana con edificación de 4 alturas. La nueva ordenación podrá ejecutarse de acuerdo con el régimen de actuaciones aisladas definido en la normativa urbanística vigente, mediante el cual podrán ser edificadas a través del procedimiento de solicitud de licencia.

Las parcelas 57291-06, 07, 08, 09 y 10 están sujetas a actuaciones aisladas, a las que el planeamiento atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior. El ámbito de las Actuaciones Aisladas será el de la parcela edificable y el vial que da frente a la misma y que es lo que la convierte en solar. En los casos indicados, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente deberán satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente norma y (2) la cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos que determine la normativa urbanística vigente en el momento de solicitud de licencia.

El resto de parcelas que integraban la anterior Unidad de Ejecución UE8 Mercat no experimentan incremento de aprovechamiento y no están sujetas al régimen de actuaciones aisladas.



Nº 2.72	INFORME SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE. DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. MINISTERIO DE FOMENTO. E-03502-2017-000028-00 07.05.2019
EMPLAZAMIENTO: <b>Ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL INFORME:  El informe es favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere con las siguientes condiciones:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que se incorporen los planos de servidumbres aeronáuticas del ámbito del plan como planos con carácter normativo del Plan Especial.</li> <li>- Que se incorporen las condiciones específicas de servidumbres aeronáuticas a la normativa del Plan Especial.</li> </ul>	
PROPUESTA: Se han revisado las consideraciones que establece el informe y el documento se adapta incluyéndolas en el documento de Normas Urbanísticas, concretamente en el art. 5.3.3 y en el anexo VI.	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe es favorable. Se atiende a las consideraciones del informe modificando el documento de Normas Urbanísticas y de Protección:

Se completa el art 5.3.3, quedando redactado de la siguiente manera:

3. Respecto de Servidumbres Aeronáuticas deberán considerarse las afecciones sobre el territorio y el régimen de autorizaciones, que se definen en los apartados siguientes:

*a. La totalidad del ámbito del Plan especial se encuentra incluida en las zonas de servidumbres aeronáuticas correspondientes al aeropuerto de Valencia. En los planos que se adjuntan en el Anexo VI del presente documento de normas, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos los elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea.*

*b. Al encontrarse el ámbito del Plan Especial incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción incluidas grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.*

Se añaden los planos de servidumbres aeronáuticas al anexo VI de las Normas.



Nº 2.73	<b>INFORME SECRETARÍA AUTONÓMICA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. GENERALITAT VALENCIANA</b> <b>001102019039473 14.05.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: Informe 6.1 recibido en el primer periodo de exposición pública de la Versión Preliminar del PEP</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b>  <p>El informe señala que, de acuerdo con la ordenación prevista por el PEP, las nuevas parcelas calificadas como dentro de educación obligatoria permitirán la construcción de un centro de 1 línea de educación infantil y primaria (que albergará el centro educativo en el ámbito de la muralla y antiguo colegio Santa teresa) y se adapta el IES del Carmen al perfil previsto. Esto se valora positivamente por el informe de acuerdo a la reducción del déficit existente en el ámbito del PEP.</p> <p>Además se valora positivamente la calificación de dos nuevas parcelas como centros de educación no obligatoria.</p> <p>El informe señala que el PEP ha incorporado las consideraciones del anterior informe a la nueva versión. No obstante señala que faltaría hacer extensible estas determinaciones a los equipamientos educativos de la red primaria.</p> <p>El informe señala que se deben observar las siguientes precisiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Que el déficit existente en el ámbito respecto de centros educativos deberá cubrirse en el planeamiento que afecte a distritos colindantes (PGOU y plan de ordenación pormenorizada de áreas funcionales)</li> <li>2. Que la regulación de las ordenanzas particularizadas de las normas 25 y 33 (ahora 29 y 37) y art. 5.6 y 5.11, que atañen a parcelas dotaciones de uso educativo, entran en contradicción con las competencias que ostenta la Conselleria de Educación en materia de redacción, gestión y supervisión de proyectos técnicos de construcciones escolares (Decreto 186/2017). En este sentido se solicita la modificación de la redacción propuesta de los citados artículos y ordenanzas particularizadas para salvaguardar las citadas competencias de la Conselleria respecto de la construcción de un nuevo edificio para centro educativo PODRÁ estar sujeto a la realización de un concurso de ideas, de conformidad con la normativa vigente en materia de contratos del sector público.</li> <li>3. Que en la ordenanza particularizada 33 (ahora 37) de las normas, referida al nuevo centro escolar de la muralla islámica, en caso de no poder consolidarse la fachada mediante cuerpo edificado, se solicita flexibilizar las condiciones de los cerramientos, en concreto la limitación de su longitud máxima a 4 metros, dado que puede impedir la materialización del programa educativo.</li> <li>4. Que se deberá introducir lo señalado para la red secundaria de equipamientos públicos uso educativo en el art.5.8.B.1.IV de las normas, para la red primaria de equipamientos educativos.</li> <li>5. En cuanto al uso existente en la actualidad en la parcela del antiguo colegio Santa Teresa, debe introducirse en la normativa del PEP que el uso actual de la parcela es provisional, reversible y se extinguirá cuando las necesidades educativas lo requieran.</li> </ol>	
<b>PROPUESTA: Se han revisado las consideraciones que establece el informe y el documento se adapta incluyéndolas en el documento de Normas Urbanísticas y de Protección y la Memoria Descriptiva y Justificativa de acuerdo a lo descrito en el informe del equipo redactor.</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Atendiendo a las consideraciones del informe:

- Se adoptan los datos del informe respecto de las líneas existentes o previstas en los equipamientos educativos del ámbito y se trasladan a Memoria Descriptiva y Justificativa del PEP.
- Respecto del déficit de centros educativos en el ámbito, se comunica al Servicio de Gestión de Centro Histórico la conveniencia de trasladar la información al Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de

Valencia para que actúen de acuerdo a las consideraciones expuestas en futuros instrumentos de planeamiento en los ámbitos indicados.

- Se considera conveniente la modificación propuesta que consiste en eliminar la obligatoriedad de la realización de un concurso de ideas. Por lo tanto se recoge la propuesta realizada en el informe pero se considera necesario establecer una alternativa en base a garantizar un resultado acorde a los valores del ámbito. En este sentido se modifica la documentación de la siguiente manera:

En art. 5.6 (ahora 5.4) y 5.11 (ahora 5.8), apartado 4a:

*Previo a la realización del proyecto técnico se realizará un anteproyecto que será resultado de un concurso arquitectónico o de la realización de al menos 2 propuestas alternativas que contemplen diferentes opciones de ordenación y diseño del edificio. Este anteproyecto, previo Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio servirá de base al Proyecto Técnico que lo desarrollará para llevar a cabo su ejecución. En el caso de optar por la realización de un concurso arquitectónico, la comisión técnica que lo valore requerirá al menos de la presencia de técnicos especialistas en conservación del Patrimonio Histórico y técnicos que representen al Servicio de Gestión Centro Histórico Ayuntamiento de València.*

Ordenanzas particularizadas de las Normas nº 25 (ahora 29) y 33 (ahora 37)

Se modifican el párrafo octavo de la ordenanza nº 25 (ahora 29) y el párrafo décimo de la ordenanza nº 33 (ahora 37) que quedan redactados de la siguiente manera:

*El proyecto de intervención que tenga por objeto la construcción de un nuevo edificio en las parcelas, estará sujeto previamente a la realización de un anteproyecto que será resultado de un concurso arquitectónico o de la realización de al menos 2 propuestas alternativas que contemplen diferentes opciones de ordenación y diseño del edificio. Cualquiera de las soluciones previstas en este punto u otras que prevean variaciones puntuales para la mejor adaptación del edificio al uso previsto y a su entorno protegido, deberán ser aprobadas mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio. El anteproyecto resultante, previo Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, servirá de base al Proyecto Técnico que lo desarrollará para llevar a cabo su ejecución, y deberá tener en cuenta las condiciones determinadas a continuación:*

Se modifica el párrafo decimoprimer de la ordenanza nº25 (ahora 29) que queda redactado de la siguiente manera:

*Preferentemente todas alineaciones de la parcela recayentes a la vía pública deberán contar con un cuerpo edificado con una profundidad mínima de 4 metros que conforme dicha fachada. En caso de que no sea posible que alguna de las alineaciones cuente con un cuerpo edificado por motivos de cumplimiento del programa funcional u otros requerimientos normativos, esta alineación deberá cerrarse con una valla de fábrica de altura entre 2,5 y 3 metros, con un espesor mínimo de 40 cm, una longitud máxima de 20 metros con revestimiento y acabado según las condiciones de la edificación determinados por las Normas del PEP para las fachadas de subzona Trama Histórica, incluido el color. El diseño de esta valla, como parte integrante del edificio, se considera un punto relevante y especialmente sensible dentro de la valoración de la adecuación del edificio a su entorno, y en este sentido se establecen una serie de recomendaciones a satisfacer para su mejor adecuación: será recomendable que no se evidencien machones de refuerzo en cualquiera de sus caras, que en su composición predomine el macizo sobre el hueco y que se emplee algún recurso formal para evidenciar particiones en su paramento que puedan reflejar las dimensiones de la parcelación histórica. En el caso de que existan huecos en la valla, así como su carpintería y cerrajería, deberán cumplir igualmente las citadas condiciones de la subzona Trama Histórica, admitiéndose otras soluciones que puedan resultar compatibles a las características del entorno.*

Se modifica el párrafo decimotercero de la ordenanza nº 33 (ahora 37) que queda redactado de la siguiente manera:

*Preferentemente todas alineaciones de la parcela recayentes a la vía pública deberán contar con un cuerpo edificado con una profundidad mínima de 4 metros que conforme dicha fachada. En caso de que no sea posible que alguna de las alineaciones cuente con un cuerpo edificado por motivos de cumplimiento del programa funcional u otros requerimientos normativos, esta alineación deberá cerrarse con una valla de fábrica de altura entre 2,5 y 3 metros, con un espesor mínimo de 40 cm, con revestimiento y acabado según las condiciones de la edificación determinados por las Normas del PEP para las fachadas de subzona Trama Histórica, incluido el color. El diseño de esta valla, como parte integrante del edificio, se considera un punto relevante y especialmente sensible dentro de la valoración de la adecuación del edificio a su entorno, y en este sentido se establecen una serie de recomendaciones a satisfacer para su mejor adecuación: será recomendable que no se evidencien machones de refuerzo en cualquiera de sus caras, que en su composición predomine el macizo sobre el hueco y que se emplee algún recurso formal para evidenciar particiones en su paramento que puedan reflejar las dimensiones de la parcelación histórica. En el caso de que existan huecos en la valla, así como su carpintería y cerrajería, deberán cumplir igualmente las citadas condiciones de la subzona Trama Histórica, admitiéndose otras soluciones que puedan resultar compatibles a las características del entorno.*

- Respecto del traslado de una de las condiciones del art. 5.8.B.1.IV (ahora 5.6.B.1.IV) al art. 5.2.1.A (ahora se mantiene como 5.2.1.A), se considera conveniente atender a la solicitud del informe incorporando en el art.5.2.1.A el siguiente párrafo:

*Respecto del los equipamiento calcificados como PQE-DOC1, las parcelas deben cumplir los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014 debiendo justificar su cumplimiento y los equipamientos deberán cumplir los criterios establecidos en el art. 11 del Decreto 104/2014 de 4 de julio del Consell por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de Reservas dotacionales educativas o disposición que le sustituya.*

- Respecto de las condiciones expresadas por el informe para el equipamiento educativo del Antiguo Colegio de Santa Teresa sito en la C/Guillem de Castro 162, se añade al art.6.5.B.1.a del documento de normas el siguiente texto: *El uso actual de las parcelas 5435301-22-23 es provisional, reversible y se extinguirá cuando las necesidades educativas lo requieran. La parcela educativa se pondrá a disposición de la Conselleria competente en materia educativa, cuando así se requiera, libre de instalaciones e infraestructuras que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para la implantación del centro educativo y sin derecho a indemnización alguna.*



Nº 2.74	SOLICITANTE: ISABEL GAVIDIA SÁNCHEZ. DNI ***5025** 0011032019015191 22.05.2019
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Calle Santo Tomás 8, calle Palma 12	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Además se adjunta junto con la alegación el justificante de registro de entrada de documentación presentada por el Ayuntamiento de Valencia relativa al Oficio del Ayuntamiento de Valencia (Servicio de Gestión de Centro Histórico) en relación con el expediente 03502-2017-28, instancia 00113-2019-15191 y instancia 00110-2019-42482 presentadas por Dña. Isabel Gavidia Sánchez, ante la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Servicio Territorial de Valencia, ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO.	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> La alegante solicita que, teniendo por presentado el escrito de alegación, junto con la documentación que se acompaña, sea admitido, en su virtud, se realice los trámites y comprobaciones oportunas tendentes a clarificar la incalificable situación en que se encuentra el bajo de santo Tomás, B de modo que, junto al EVHA, sea posible valorar la rectificación de la calificación del mismo dentro de la tramitación del PEP Ciutat Vella o en cualquier instrumento que proceda en Derecho. La alegación adjunta la siguiente documentación: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Información registral del inmueble sito en la calle santo Tomás 8 de Valencia con referencia catastral 5533414YJ2753D0001IA</li> <li>- Agrupación de fincas, declaración de obra nueva terminada y constitución en régimen de propiedad horizontal “Instituto Valenciano de Vivienda”</li> <li>- Anuncio de subasta de locales en el DOGV, plano del EIGE con ubicación de los mismos y pliego de condiciones</li> </ul>	
<b>PROPUESTA:</b> SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación está presentada fuera de plazo, razón por la cual no procedería entrar a su valoración. No obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a informar respecto de las consideraciones expuestas por la alegante:

El equipo redactor, tras la lectura de la alegación y el análisis de la documentación aportada, informa que las discrepancias expuestas relacionadas con las referencias al uso del local de la calle Santo Tomás nº 8 reflejadas en distintos documentos aportados por la alegante, reflejan aspectos que no se consideran competencia del Plan Especial y se considera que las discrepancias existentes entre la actual propiedad del local y el anterior propietario, deben resolverse entre las partes afectadas.

No obstante lo anterior, a raíz del análisis de la alegación el equipo redactor ha detectado un error en el número de policía del inmueble objeto de la alegación y en la superficie del mismo, que procede a corregir en los documentos del Plan Especial quedando la parcela identificada con el número de policía 8 de la calle Santo Tomás con una superficie de 264 m2 calificada por el planeamiento anterior como Dotacional Religioso privado SP-Dre\*.



Nº 2.75	<b>INFORME SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA.</b> <b>2019029918 24.05.2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO:</b> Plaza de Mercado s/n Covetes de Sant Joan	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> Informe nº12 recibido en el anterior periodo de alegaciones.	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b>  El informe considera que es conveniente que el artículo 6.13 (ahora 6.14) de las normas del PEP de Ciutat Vella, que regula los usos de les Covetes de Sant Joan, contenga una definición más concreta de los usos permitidos, pudiendo quedar redactado el citado artículo con el siguiente tenor:  <b>"Les Covetes de San Joan:</b>  Los espacios o locales denominados "Covetes de San Joan" (parcelas 55284-02 a 07 y 08 a 20) recayentes a plaza Del Mercado, que son parte integrante del BIC iglesia parroquial de los santos Juanes tendrán la consideración urbanística de semisótano y se permite el uso comercial vinculado al comercio de productos de la cerámica, productos textiles, bordados, bolillos, pasamanería, locales o negocios dedicados a la venta de elementos asociados a la cultura en general, libros, fotografías, muebles y objetos antiguos, obras de arte, joyerías, platerías, talleres de diseño o de artesanos/as y similares.  Son de aplicación íntegramente, a estas parcelas, las condiciones del subámbito de Predominancia Comercio Tradicional y establecimientos Emblemáticos, determinadas en el art.6.10 (ahora 6.12) de estas normas, así como las relativas al subámbito Entornos de Protección de los BB.II.CC., determinadas en el art. 6.12 (ahora 6.13) de estas normas Se considera compatible con el régimen de usos determinado en los párrafos anteriores, el uso Terciario Especial educativo-cultural.  De acuerdo de la normativa patrimonial, para la concesión de permisos o licencias de actividad o de cambio de uso en estas parcelas, por tratarse de partes integrantes de un bien inmueble de interés cultural, se requiere la preceptiva autorización de la Conselleria competente en materia de cultura."	
<b>PROPUESTA: TENER POR FORMULADO EL INFORME A LOS EFECTOS OPORTUNOS. Se adapta el art.6.14.2 de las normas incorporando las condiciones reflejadas en el informe respecto de los espacios conocidos como de "les Covetes de Sant Joan"</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Se han revisado las consideraciones que establece el informe y el PEP se adapta a las consideraciones expresadas realizando las siguientes modificaciones:

Se adapta el documento de Normas Urbanísticas. En concreto se modifica el art.6.14.2 incorporando las condiciones reflejadas en el informe respecto de los espacios conocidos como de "les Covetes de Sant Joan" quedando dicho apartado redactado de la siguiente manera:

2. "Les Covetes de Sant Joan".

a. Los espacios o locales denominados "Covetes de San Joan" (parcelas 55284-02 a 07 y 08 a 20) recayentes a plaza Del Mercado, que son parte integrante del BIC Iglesia Parroquial de los Santos Juanes tendrán la consideración urbanística de semisótano y se permite el uso comercial vinculado al comercio de productos de la cerámica, productos textiles, bordados, bolillos, pasamanería, locales o negocios dedicados a la venta de elementos asociados a la cultura en general, libros, fotografías, muebles y objetos antiguos, obras de arte, joyerías, platerías, talleres de diseño o de artesanos/as y similares.

b. Son de aplicación íntegramente, a estas parcelas, las condiciones del subámbito de Predominancia Comercio Tradicional y establecimientos Emblemáticos, determinadas en el art.6.12 de estas normas, así como las relativas al subámbito Entornos de Protección de los BB.II.CC., determinadas en el art. 6.13 de estas normas.

c. Se considera compatible con el régimen de usos determinado en los párrafos anteriores, el uso Terciario Especial educativo-cultural.

d. De acuerdo con la normativa patrimonial, para la concesión de permisos o licencias de actividad o de cambio de uso en estas parcelas, por tratarse de partes integrantes de un bien inmueble de interés cultural, se requiere la preceptiva autorización de la Conselleria competente en materia de cultura."

Nº 2.76	<b>SOLICITANTE: INVERELISA SL ***9453**</b> <b>ELISA ROIG NEBOT ***7433**</b> <b>Núm. Registro: I 00118 2019 0035078 28/05/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: c/Corretgeria 28 y Banys del Pavesoss 4</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> <b>Alegación presentada en el anterior periodo de exposición pública: Nº 20, 01/08/2018, nº registro 00103 2018 0277757. Respecto de la alegación 2.52 presentada en este periodo de exposición pública, ahora se aporta informe pericial como ampliación de la alegación.</b>	
<b>RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:</b> <b>El alegante ha presentado en el presente periodo de exposición pública del PEP una alegación con el mismo objeto (alegación 2.52). Según la alegante, en reciente visita al Ayuntamiento de Valencia, al parecer, no se está entendiendo tal consideración sobre su edificación. Es por ello que aportan una ampliación de la pericial que se adjuntó a las alegaciones en la que de una forma pormenorizada se analizan las circunstancias exigidas por dicha tipología constructiva y se acredita la concurrencia de las mismas en la Edificación de su titularidad, por todo lo cual, teniendo por presentado este escrito, se solicita que se proceda a adjuntar al expediente administrativo y a sus anteriores alegaciones el informe pericial complementario que adjuntan, reiterándose las pretensiones formuladas en su anterior escrito. Se adjuntan los siguientes documentos: Documento de apoderamiento. Informe técnico suscrito por el arquitecto Eduardo E. Meri Llovet</b>	
<b>PROPUESTA: SE DESESTIMA LA ALEGACIÓN</b>	

#### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La documentación se presenta una vez acabado el plazo de exposición pública, no obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública, transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a informar respecto de las consideraciones expuestas por la alegante.

El equipo redactor, tras la lectura del Informe técnico aportado por la propiedad del edificio no puede más que remitirse a la contestación realizada en la alegación 2.52, pues según nuestra opinión la información aportada vuelve a incurrir en los mismos errores que los expresados en la citada alegación ya que justifica la correspondencia del edificio con una tipología de fachada y no con el tipo arquitectónico que es el valor que se tiene en cuenta para seleccionar los inmuebles que pueden optar al uso Terciario-singular. No obstante, en aras a clarificar lo ya expuesto de manera reiterada se considera necesario volver a señalar que:

El informe técnico pretende justificar la adscripción tipológica del edificio al TIPO 4 “Casa Señorial o Palacio” definido en la memoria de catálogo del PEP. En necesario señalar que tal y como indica la memoria de catálogo, los palacios pueden presentar diferentes lenguajes de fachada según la época en que hayan sido reformados, pero deberán conservar sus componentes característicos que como veremos a continuación ni se conservan, ni nunca han estado porque en este caso, el origen del edificio c/Corretgeria 28 y Banys del Pavesoss 4 es posterior al de las casa señoriales o palacios y contiene otro tipo de elementos que lo caracterizan y definen su -tipo arquitectónico-. El edificio sito en Corretgeria 28, pueda adscribirse al mismo lenguaje de fachada que el de un palacio con remodelación de fachadas correspondientes al siglo XX, con preceptos derivados del clasicismo y derivados de la teoría del academicismo, pero esto no significa que el tipo arquitectónico es el mismo, esto significa que corresponden al mismo lenguaje de fachada. El criterio para que pueda admitirse en el uso terciario singular, el inmueble es pertenecer a un tipo arquitectónico concreto pero no a un lenguaje o estilo de fachada.

El informe aportado por el alegante alude a la pertenencia al TIPO 4, en concreto al TIPO 4.3 CASA SEÑORIAL O PALACIO DEL SIGLO XIX. En este punto es necesario señalar que tal y como indica la memoria de catálogo, los palacios pueden presentar diferentes lenguajes de fachada según la época en que hayan sido reformados, pero deberán conservar sus componentes característicos, los cuales, en el caso del edificio sito en Corretgeria 28, no se corresponden, tal y como queda justificado en la contestación a la alegación 2.52.

El TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, establece como referencia de su patrón, la casa nobiliaria medieval, que se desarrolla desde el siglo XIII al XVI y no toma como referencia a las edificaciones que

cronológicamente se sitúan entre finales del s. XVIII hasta finales del s. XIX, periodo en el que se enmarca el TIPO 3 CASA ACOMODADA y en concreto, el inmueble objeto de este informe, c/Corretgeria 28 y Banyes del Pavesoss 4 cuyo origen es de 1860.

El TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, se caracteriza por tener un gran patio central, en el que se sitúa la escalera señorial. La casa de c/Corretgeria 28 y Banyes del Pavesoss 4, no cuenta con el gran patio central ni con la escalera señorial situada en el patio. Como claramente describe el informe técnico aportado, la escalera responde a la tipología de escalera de casa acomodada alojada en su propio recinto, es decir en una caja de escalera, tal y como se recoge en el informe se trata de una disposición que se pone de moda a partir del siglo XVIII para que no estuvieran expuestas a la interperie. Tenemos que volver a señalar que el patio de pequeñas dimensiones y la escalera alojada entre cuatro muros que forman una caja de escalera, no pueden asemejarse al patio y escalera medievales relacionados con el TIPO 4. Sin embargo, estas características, las de la escalera de c/Corretgeria 28 y Banyes del Pavesoss 4, coinciden claramente con las características del TIPO 3 CASA ACOMODADA. Es necesario señalar que el informe no aporta fotografías del patio de la edificación pero se conoce la presencia de un pequeño patio de carácter funcional y no representativo.

El TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO dispone de escalera, que se sitúa en uno de los ángulos del patio y conduce a la planta noble, es una pieza en la que se cuida especialmente la labra. Está cubierta, suele tener la baranda maciza y estar decorada con una moldura en zigzag, que se corresponde con los peldaños. Nada tiene que ver, el tipo de escalera asociado al TIPO 4 con el tipo de la escalera que se aporta en la fotografía del informe que no responde al TIPO 4, ni en cuanto a la ubicación, ni trazado formado por distintos tramos superpuestos, ni en cuanto a la solución constructiva empleada. La escalera del inmueble, objeto de este informe, es una escalera de bóvedas tabicadas, con barandilla perforada no maciza de madera y no de piedra. La escalera con el mismo trazado accede a planta primera y planta segunda, en este aspecto nada tiene que ver con las escaleras medievales con acceso solo al piso principal.

El TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, en función de la formalización de la fachada, materiales y sistemas Constructivos podemos realizar cuatro subgrupos, palacio medieval (s. XIII-XV), palacio del s. XVIII, palacio clásico (finales s. XVIII-s. XIX) y palacio ecléctico (finales s. XIX principios del s. XX) pero estos subgrupos responden a transformaciones de la edificación original con el paso del tiempo, pero en cualquier caso los edificios correspondientes al TIPO 4 deben mantener las características comunes de tipo funcional y distributivo, lo que hemos ido denominando, componentes que caracterizan el tipo arquitectónico, el patio y la escalera con las características descritas que no tienen nada que ver con lo reflejado en el informe y con las fotografías aportadas.

Por lo tanto, como conclusión tenemos que señalar que el tipo al que debe adscribirse el edificio es el que consta en su ficha de catálogo: TIPO 3 CASA ACOMODADA por las razones ya expuestas en contestación a la alegación 2.52 y que ahora hemos vuelto a justificar. Las características de la escalera, así como la del patio, la parcela y el resto de elementos (a los que se hace alusión en el informe de contestación a la alegación 2.52), responden a las definidas para el TIPO 3 CASA ACOMODADA. En este sentido se señalan las correspondencias entre realidad del edificio y el TIPO 3:

- *Se considera "casa acomodada" a toda aquella que se encuentra entre la casa vecinal y la casa señorial, siendo ésta última la que toma como referente.*
- *A diferencia de la "casa vecinal" que se caracteriza por tener varias viviendas y por tanto varios propietarios o arrendatarios, la casa acomodada es, en origen, la vivienda de una única familia, con un planta baja donde se encuentra el acceso que cuya puerta destaca en fachada, entresuelo y/o semisótano, un primer piso principal de gran altura donde se desarrolla la vivienda y una planta superior de menor altura con huecos de menor tamaño u óculos. Como indica el informe, la casa perteneció a un solo propietario. Los componentes citados en la anterior descripción encuentran un referente directo en el edificio de la calle Corretgeria 28, tal y como queda descrito en el informe técnico adjunto.*
- *...por falta de espacio no llegan a tener una disposición claustal como los palacios, pero las dimensiones tanto de la parcela como de las piezas de la vivienda, serán inferiores al palacio pero superiores a la casa menestral. Por imitación incorporan algunos elementos dignificantes del*

*repertorio palaciego, como grandes portones, escudos heráldicos, balconadas, elementos decorativos cultos... Se trata del caso del edificio objeto de la alegación, donde la dimensión de la parcela y el pequeño patio responden a estas consideraciones.*

- *Cronológicamente encontramos edificaciones de este tipo desde finales del s. XVIII hasta finales del s. XIX. Como bien indica el informe técnico, el edificio fue construido en 1860 según proyecto, lo que enmarca plenamente al edificio dentro del TIPO 3.*

Por todo ello esperamos que quede suficientemente justificada la pertenencia del edificio al TIPO 3 CASA ACOMODADA.



Nº 2.77	<b>INFORME CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA. COMISSIÓ DE PROMOCIÓ CULTURAL. CONSELLER V. GONZÁLEZ MÓSTOLES.</b> <b>Nº registro: 001132019016810 30/05/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Àmbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b> Del informe no se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público. El Consell Valencia de Cultura, considera oportuna, necesaria y ajustada a los fines perseguidos la formulación del Plan Especial y tal y como señala en su informe aunque no entra a analizar detalladamente sus contenidos puesto que esta tarea excede a los cometidos de la institución, valora positivamente el documento del PEP de Ciutat Vella.	
<b>PROPUESTA: TENER POR FORMULADO EL INFORME A LOS EFECTOS OPORTUNOS.</b> No se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público	

### INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Del informe no se desprenden cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesto al público. El Consell Valencia de Cultura, considera oportuna, necesaria y ajustada a los fines perseguidos la formulación del Plan Especial y tal y como señala en su informe aunque no entra a analizar detalladamente sus contenidos puesto que esta tarea excede a los cometidos de la institución, valora positivamente el documento del PEP de Ciutat Vella.

En la conclusión, destaca los aspectos siguientes que reproducimos del Informe:

- *El PEP-Ciutat Vella es una completa refundición, revisión y adaptación del planeamiento de un lugar tan significativo, especialmente oportuna cuando consideramos la diversidad de orígenes en la formación de método en la elaboración de objetivos a lograr y de campos disciplinarios del viejo nuevo cuño, urbanística, patrimonial y paisajístico, que se han sucedido en el periodo temporal de 1984 a 2018.*
- *Es adecuada la ampliación del ámbito de trabajo mas allá del viejo Turia que le da calidad paisajística a la propuesta, que hasta ahora había sido tratada de forma aislada.*
- *También es oportuna su formulación si como se propone se puede acometer la resolución de las notables lagunas de ejecución del planeamiento presente en Ciutat Vella que suponen grandes heridas en el tejido y representan un notable fracaso de la gestión pública y privada de anteriores propuestas.*
- *El incumplimiento del deber de conservación de los bienes, unido a la falta de iniciativa pública por llevarlo a término subsidiariamente, son factores que también han conducido a situaciones de degradación diseminada que hace falta evitar en un futuro y para el que el PEP de Ciutat Vella incorporara medidas específicas.*
- *El PEP-Ciutat Vella enfrenta viejas cuestiones como las ya dichas e incluye, nuevas bien presentes en la sociedad valenciana como en muchos lugares en todo la nuestra civilización la terciarización del espacio público y del conjunto edificado a causa del crecimiento insospechado del turismo que ha pasado de ser motor deseado de la actividad urbana a aportar dificultades de convivencia y encarecimiento de alquileres entre otras anomalías.*
- *Que la formulación de planes urbanísticos-patrimoniales-paisajísticos no resuelve por sí misma los problemas de la ciudad por más que son el apoyo imprescindible. Será necesaria una gestión pública fuerte que dirija de forma sostenida el proceso urbano pero será bienvenida esta formulación por sus valores ya comentados.*



Nº 2.78	<b>INFORME DIRECCIÓN TERRITORIAL DE EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, CULTURA Y DEPORTE. GENERALITAT VALENCIANA</b> <b>Nº registro: 001102019045347 04/06/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b>  <p>El informe emitido señala que se ha realizado una REVISIÓN PRELIMINAR de la documentación aportada que corresponde a la Versión Preliminar de la segunda exposición al público de febrero de 2019 y se han detectado unos aspectos a revisar y subsanar que se detallan en el INFORME.</p> <p>Como conclusión, se señala que el Ayuntamiento deberá remitir nuevamente documentación una vez corregidos e introducidos los cambios si los hubiere como consecuencia de la segunda exposición al público para la emisión del informe preceptivo que establece en el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de la G.V., del PCV y se emitirá por la Conselleria competente en materia de cultura sobre la documentación que vaya a ser o de aprobación provisional.</p>	
<b>PROPUESTA: TENER POR FORMULADO EL INFORME A LOS EFECTOS OPORTUNOS.</b> Del informe se desprenden aspectos a revisar y subsanar que se detallan en el informe del equipo redactor.	

### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

El informe emitido señala que se ha realizado una REVISIÓN PRELIMINAR de la documentación aportada que corresponde a la Versión Preliminar de la segunda exposición al público de febrero de 2019 y se han detectado unos aspectos a revisar y subsanar que se detallan en el INFORME.

Como conclusión, se señala que el Ayuntamiento deberá remitir nuevamente documentación una vez corregidos e introducidos los cambios si los hubiere como consecuencia de la segunda exposición al público para la emisión del informe preceptivo que establece en el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de la G.V., del PCV y se emitirá por la Conselleria competente en materia de cultura sobre la documentación que vaya a ser o de aprobación provisional.

A continuación, y se describen los aspectos a revisar y subsanar que se detallan en el INFORME y los cambios realizados en la documentación del Plan Especial para su subsanación: (los aspectos a subsanar se refieren a los Documentos con eficacia normativa)

#### **2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN**

Cambios en las normas por detención de errores y adecuación de la redacción de alguna de las partes del documento para mejor interpretación del mismo. Estas modificaciones se detallan a continuación:

- El Art. 0.6.- Comisión Mixta de Patrimonio Cultural. Se modifica apartado 1 especificando que el ámbito de seguimiento de la Comisión Mixta es el del PEP.
- Se modifica el 0.7.- Comisión Municipal de Patrimonio, eliminando el que deba existir representación de la Conselleria en la Comisión Municipal de Patrimonio, de acuerdo a lo especificado en el art. 35.1.b de la Ley 4/98 del PCV. Además se especifica que el ámbito al que afecta este artículo es el del Plan Especial.
- El Art. 3.1.- Autorización previa de la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural.
  - o El apartado 1.C.a se modifica para clarificar que sólo está sujeto a la autorización de la Conselleria aquella actuación que comporte soterramiento y no otra.
  - o Respecto de las autorizaciones necesarias por parte de la Conselleria de Cultura que los inmuebles afectados por el régimen competencial de la Conselleria (reflejados en el plano O-12) el informe solicita que cuando se agreguen a otro colindante de acuerdo con el art. 3.16, esta reserva competencial se extenderá a la totalidad de la actuación, es decir, a todos los inmuebles agregados. Cualquier intervención respecto del conjunto de edificios agregados que sea de trascendencia patrimonial, requiere del informe favorable de la Conselleria en materia de cultura.”

- Además de las solicitudes de la Conselleria de Cultura respecto de este artículo, se ha considerado necesario clarificar el régimen de actuaciones arqueológicas, añadiendo que en cada uno de los supuestos se deberá tener en cuenta la autorización necesaria de acuerdo con la normativa patrimonial para actuaciones en el subsuelo por tratarse todo el ámbito del PEP de Área de Vigilancia Arqueológica.
- Se han introducido las condiciones señaladas por la Conselleria para el art. 7.29 referido a los escudos y los paramentos donde se sitúan.
- Se añade el apartado f en el punto C del artículo incorporando la obligatoriedad de autorización por parte de la Conselleria de Cultura en la intervención de urbanización del espacio libre y ejecución del dotacional en el ámbito de la manzana recayente a la calle del Salvador, de acuerdo a las condiciones que constaban en la ordenanza particularizada que regulaba ambas actuaciones.
- En Plano de Ordenación O-12 se adapta a los cambios señalados en este artículo
- El Art. 3.3 Licencias Municipales, se modifica el apartado 3 (ahora 5) se añade la necesidad de comunicación de licencias en los entornos de protección de los Monumentos i Jardines Históricos, de acuerdo a lo establecido en la normativa patrimonial.
- El Art. 3.16.- Tipos de Agregación y condiciones se modifica apartado 1 se añade que en el supuesto de agregación contemplado en el artículo 3.1 B) el informe favorable de la Conselleria sustituye al dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- El Art. 3.17.- Condiciones de agregación para edificios de tipología "Casa Obrador" se modifica apartado 4.a. se especifica que en el Anexo I de las Normas se encuentra la Ordenanza gráfica a la que hace referencia este apartado.
- El Art. 4.5.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica". En los apartados 4.G.c.1 y 4.I.d.1 se completa la redacción añadiendo (...) soluciones dominantes existentes (...)
- El Art. 4.6.- Ámbito de la plaza redonda. En el apartado 2.K.c se sustituye por el siguiente:
 

*c. En el resto de fachadas de edificios incluidos en el ámbito de la plaza redonda, a partir de la entrada en vigor del PEP, regirá la regulación general de publicidad del Plan Especial recogida en el CAPÍTULO IV TÍTULO VIII de estas normas.*
- Art. 7.20.- Componentes impropios. En el apartado 2.h se añaden pantallas o cualquier otro medio de proyección de imágenes, como elemento publicitario disonante (componente impropio).
- Art. 7.29.- Régimen de intervención de los Bienes de Interés Cultural.
  - Se corrige el régimen de autorización del apartado 5 del artículo en el sentido que la fachada se considera entorno de protección del escudo, debiendo autorizarse por parte de la Conselleria competente en materia de Cultura la actuación sobre el BIC. El resto de la fachada deberá someterse al régimen de autorizaciones previsto para los bienes catalogados. La fachada solo requiere autorización de la C. Conselleria si se trata de intervención de trascendencia patrimonial y no pertenece a un inmueble catalogado.
  - Además, se considera necesario incorporar un nuevo apartado 4 en el que se especifica que de acuerdo a la normativa patrimonial, el cambio de uso de un bien inmueble de interés cultural requiere la preceptiva autorización de la Conselleria competente en materia de cultura para la concesión de permisos o licencias de actividad.
- Art. 7.32 a 7.40 SECCIÓN SEGUNDA Bienes de Relevancia Local

Señala el informe que se han detectado en el apartado SECCIÓN SEGUNDA Bienes de Relevancia Local art. 7.32 a 7.40 las cuestiones siguientes que deben de ser subsanadas:

- La asignación de la categoría de BRL a elementos inmuebles que forman parte consustancial de inmuebles que ya ostentan una categoría patrimonial superior, es decir, son BB.II.CC. La existencia de dos fichas con categorías patrimoniales y regímenes de autorización diferentes son incompatibles, puesto que el régimen competencial de autorización de los Bienes Patrimoniales de menor rango (BRL) es diferente/contrario al régimen competencial de autorización de los BB.II.CC.
- En el art. 7.32 y siguientes se establecen particularizados los regímenes de protección de las distintas categorías de BB.RR.LL. presentes en el ámbito excepto el monumento de interés local.

Respecto de los elementos propuestos por el PEP en la versión de Febrero 2019 como Bienes de Relevancia Local BRL (de las categorías EEIL y SHIL, en concreto elementos como relojes de sol, paneles cerámicos, refugios antiaéreos y edificios relevantes en el periodo 1936-39), que sean partes integrantes de un Bien de Interés Cultural, se considera que no deben calificarse como Bien de Relevancia Local, sino que deben incluirse como parte integrante de cada BIC en el que se encuentren, asumiendo por lo tanto la categoría patrimonial de nivel superior y acogiéndose a su régimen de protección, siendo necesaria su inscripción en la Sección Primera del IGPCV.

Se trata de los siguientes elementos: Relojes de Sol, Paneles cerámicos, Refugios antiaéreos, Edificios relevantes en el periodo 1936-39

#### PANELES CERÁMICOS

VERSIÓN FEB 2019 CÓDIGO BRL	VERSIÓN MAYO 2019 CÓDIGO BIC	CÓDIGO FICHA CATALOGO ESTRUCTURAL (PGOU) SE DEROGA	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN
C2.51.03	Incluido en ficha BIC C1.08	BRL 01.04.10	5328310	C/ COLOMER 3acc	Retablo cerámico de la Alegoría de la Eucaristía
C2.51.05	Incluido en ficha BIC C1.43	BRL 01.01.16	5531708	PL. CORREO VIEJO 4	Retablo cerámico con los Atributos de San Nicolás de Bari
C2.51.08	Incluido en ficha BIC C1.45	BRL 01.03.27	5535917	C/ MUSEO 2	Retablo cerámico de Santa Teresa
C2.51.11	Incluido en ficha BIC C1.17	BRL 01.01.53	5929117	PL. VIRGEN DE LA PAZ 8	Retablo cerámico de la Virgen de la Paz
C2.51.14	Incluido en ficha BIC C1.24	BRL 01.02.52	5926803	C/ VILARAGUT 9ac, C/ POETA QUEROL 6	Retablo cerámico de la Santa Cruz con los Santos Vicentes
C2.51.15	Incluido en ficha BIC C1.28	BRL 01.02.09	6027501	PL. DEL COLEGIO DEL PATRIARCA 1	Retablo cerámico de San Juan de Ribera

REFUGIOS ANTIAÉREOS

VERSIÓN FEB 2019 CÓDIGO BRL	VERSIÓN MAYO 201 CÓDIGO BIC 9	CÓDIGO FICHA CATALOGO ESTRUCTURAL (PGOU) SE DEROGA	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN
C2.68.07	Incluido en ficha BIC C1.09		5411701	PL. XATIVA 24	Refugio Antiaéreo Estación del Norte
C2.68.22	Incluido en ficha BIC C1.39		6429802	PL. TETUÁN 22	Refugio Antiaéreo Capitanía (Convento de Santo Domingo)
C2.68.23	Incluido en ficha BIC C1.47		6130301	PL. TEMPLE 1	Refugio Antiaéreo en Gobierno Civil
C2.68.24	Incluido en ficha BIC C1.13		5629101	PL. MERCADO 31	Refugio Antiaéreo sótanos de la Lonja
C2.68.25	Incluido en ficha BIC C1.42		5528802	PL. MERCADO 5 (Soterrani / Sótano)	Refugio Antiaéreo Guerrillero Romeu (Mercado Central)

EDIFICIOS RELEVANTES EN EL PERIODO 1936-39

VERSIÓN FEB 2019 CÓDIGO BRL	VERSIÓN MAYO 2019 CÓDIGO BIC	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN
C2.69.01	Incluido en ficha BIC C1.20	5832106	PL. MANISES 4	Ministerio de la Gobernación (actual Palacio del Marqués de la Scala)
C2.69.02	Incluido en ficha BIC C1.32	6031101	PL. ARZOBISPO 3	Ministerio de Sanidad y Asistencia Social (Palacio del Marqués de Campo)
C2.69.08	Incluido en ficha BIC C1.27	6026401	C/ NAVE 2	Ministerio de instrucción pública ( Universidad de Valencia)
C2.69.10	Incluido en ficha BIC C1.39	6429802	PL. TETUAN 22	Residencia del Presidente de la República ( actual Iglesia y Convento de Santo Domingo)

## RELOJES DE SOL

VERSIÓN FEB 2019 CÓDIGO BRL	VERSIÓN MAYO 2019 CÓDIGO BIC	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN
C2.50.02	Incluido en ficha BIC C1.06	5225202	PL. PILAR 4	Reloj de sol en la Iglesia del Pilar
C2.50.03	Incluido en ficha BIC C1.37	6129916	C/ TRINQUETE DE CABALLEROS 2	Reloj de sol en la Iglesia de Santo Tomás y San Felipe Neri
C2.50.04	Incluido en ficha BIC C1.19	5830601	PL. DE LA VIRGEN 10	Reloj de sol en la Catedral de Valencia
C2.50.05	Incluido en ficha BIC C1.11	5228401	PL. CIUDAD DE BRUJAS 1ac	Reloj de sol en la Iglesia de los Santos Juanes
C2.50.06	Incluido en ficha BIC C1.28	6027501	C/ NAVE 1	Reloj de sol en el Real Colegio Seminario del Corpus Christi o del Patriarca
C2.69.14	Incluido en ficha BIC C1.22	5834201	PL. FUEROS DE LOS 5	Puerta de Serranos (albergó el Tesoro artístico Nacional)
C2.69.15	Incluido en ficha BIC C1.28	6027501	C/ NAVE 1	Real Colegio Seminario del Corpus Christi o del Patriarca (albergó el Tesoro artístico Nacional)

- De la revisión de los BB.RR.LL de acuerdo con las indicaciones del informe, se ha detectado un error en el art. 7.32.4 donde se han añadido Bienes de Relevancia Local que siendo nuevas incorporaciones al catálogo, no constaban en ese apartado.
- Se incorpora al art.7.34.5 que el régimen general de protección de los Bienes inmuebles de Relevancia Local de carácter individual es de aplicación también para el Monumento de Interés Local.
- Art. 8.8.- Régimen aplicable (Regulación de la Publicidad).

Respecto de la regulación de la publicidad en el ámbito (art.8.8 de las normas) el informe señala la necesidad de adaptarse a la normativa patrimonial, por lo que debe añadirse la prohibición expresa contemplada en los artículos 39.2.l y 39.3.c de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Se adapta el documento de normas limitando y prohibiendo la instalación de elementos luminosos, visuales o con de proyección de imágenes con incidencia directa sobre el espacio público del ámbito por considerarse publicidad exterior.

Respecto de los identificadores corporativos situados en la coronación de edificios, regulados en el art. 8.8 B de las normas del plan, no se considera adecuado permitirlos por considerarlos incompatibles con las determinaciones del art.8.8.B.1.a y alterar el carácter general del ambiente del paisaje urbano y los valores ámbito protegido, a excepción de aquellos que cuya

identificación corporativa tenga reconocidos sus valores patrimoniales (artísticos, sociales, históricos, culturales, etc.). En consecuencia se modifica el citado apartado tanto en edificios catalogados como no catalogados.

- Art. 3.5 se modifica apartado 3.1 “Intervenciones de trascendencia patrimonial” pasa a denominarse *Condiciones generales para “Intervenciones de trascendencia patrimonial”*
- Art. 3.6 y 3.7 se añade la consideración de que en este tipo de obras ilegales o infracciones se contemplen las que puedan también afectar a actuaciones arqueológicas.
- Art. 6.1.- Reglas generales del régimen de usos previsto en el Plan Especial. En apartado 3 se añade que en el caso de cambio de uso de un Bien de Interés Cultural se estará en lo dispuesto en el artículo 7.29 apartado 4 de estas NN.UU. que determina la necesidad de autorización de la Conselleria competente en materia de cultura de cualquier cambio de uso en estos inmuebles.

## **ANEXO II ORDENANZAS PORMENORIZADAS**

### Ordenanza particularizada nº6 (60295-09-12) C/ del Mar 31 y C/ San Cristóbal 4-6

El informe señala que el proyecto autorizado por la Conselleria competente en materia de cultura contempla una sobre elevación de la edificación recayente al jardín , protegida con nivel parcial, para posibilitar la interconexión del conjunto, es decir , la edificación que da a la calle san Cristóbal con la que recae a la calle del MAR. Al contemplarse la conexión del conjunto mediante un cuerpo externo superior , no tiene ya sentido la sobreelevación de la edificación protegida para dicha conexión entre los diferentes cuerpos edificatorios, por lo que la edificación protegida recayente al interior del jardín deberá mantenerse en su configuración original , sin la sobreelevación aprobada al carecer ya de su razón de ser.

Se modifica la ordenanza particularizada nº6 (60295-09-12) C/ del Mar 31 y C/ San Cristóbal 4-6 del anexo II de las normas, y se corrige el alzado de la edificación protegida recayente al patio adaptándola a su dimensión real respecto de la zona existente entre los huecos de la primera planta y el alero. El elemento protegido debe mantenerse con la volumetría y envolvente actual.

### Ordenanza particularizada nº30 (58301-01-02) Equipamiento SQE-CUL Casa del relojero. C/ Miguelete, C/ Bordadores, C/ Cobertizo de Bordadores

Se modifica la ordenanza (58301-01-02) Equipamiento SQE-CUL Casa del relojero. C/ Miguelete, C/ Bordadores, C/ Cobertizo de Bordadores, clarificando que el BIC es el escudo y el resto de la edificación es un bien no inventariado, protegido por el PEP Ciutat Vella. Se corrigen errores detectados respecto del número de fichas de catálogo a las que se hace referencia en la ordenanza.

Se añade, la condición de que todas las intervenciones reguladas por las ordenanzas particularizadas que deberán contar con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio para su autorización, se modifica el art. 4.12. y 5.9 - Relación de Ordenanzas Particularizadas.

Con carácter general se revisa la numeración de los apartados dentro del articulado puesto que se han detectado que en algunos se ha alterado la correlación alfanumérica.

## **2.2 FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES**

### Edificaciones TIPO 4 – CASA SEÑORIAL O PALACIO y en el TIPO 10 – SINGULAR,

Se han revisado, de acuerdo con las indicaciones de la Conselleria, errores en la asignación del Tipo, que ya están transformadas al uso residencial u otros en cuyo caso no tiene sentido la aplicación de la excepción del uso terciario al haber concretado ya su adaptación, las edificaciones incluidas en el TIPO 4 – CASA SEÑORIAL O PALACIO y en el TIPO 10 – SINGULAR, que de acuerdo al régimen de usos del Plan se pueden implantar los usos previstos en el subámbito Terciario-singular (T-s) del área de calificación de uso Terciario Exclusivo, al ser edificios protegidos con dificultad de implantación del uso residencial, con el fin de fomentar su rehabilitación. Dentro de este conjunto se han detectado, de acuerdo con el informe de la Conselleria, los inmuebles relacionados a continuación que se revisan al no adaptarse a las condiciones determinadas por el plan para pertenecer al uso Terciario Singular, así pues ya no se encuentran en el supuesto señalado en las NN.UU. y ya no existe dificultad de implantar el uso residencial ni presentan las dificultades contempladas en estos tipos para su rehabilitación.

De la revisión de inmuebles de acuerdo al informe se desprende:

1. Edificios que de acuerdo con la nueva revisión realizada se adaptan en mayor medida a otra tipología de las definidas por el PEP, de acuerdo con las características de sus componentes y la relación entre los mismos.

<b>CÓDIGO FICHA</b>	<b>PARCELA CATASTRAL</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>TIPO MAL ASIGNADO</b>	<b>TIPO ADECUADO</b>
C2.32	6131114	C/ LOS MAESTRES 3	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO	TIPO 3 ACOMODADA
C3.0533	5433601	C/ SANTO TOMAS 18	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO	TIPO 3 ACOMODADA
C3.0973	5632101	C/ PORTAL DE VALLDIGNA 7	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO	TIPO 3 ACOMODADA
C3.1702	6029303	C/ TRINQUETE DE CABALLEROS 11	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO	TIPO 3 ACOMODADA
C3.1760	6033806	C/ SALVADOR 20	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO	TIPO 5 PALACETE URBANO

2. Edificios que con el paso del tiempo han sufrido una intervención de tal calado, que ha ocasionado la pérdida de los componentes que se consideran definitorios para caracterizarlo dentro de la tipología de CASA SEÑORIAL o PALACIO. En este caso, las transformaciones realizadas han sido, en su mayoría, para implantar el uso residencial, y en otros casos, para implantar otros usos, como el cultural en el caso del edificio que alberga la sede de la Fundación Chirivella Soriano en la C/ Valeriola 13 o la Sede del Instituto de Historia de la Medicina y de la Ciencia López Piñero (Universitat de València)

<b>CÓDIGO FICHA</b>	<b>PARCELA CATASTRAL</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	<b>TIPO ASIGNADO</b>
C3.0324	5332402	C/ CORONA 8	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO
C3.1256	5731802	C/ JURISTAS 19	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO
C3.0233	5326606	C/ ROGER DE FLOR 16	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO
C3.1875	6129911	C/ CONDE DE MONTORNES 1	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO
C3.0447	5429804	C/ VALERIOLA 13	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO
C2.22	5732504	PLAZA CISNEROS 4	TIPO 4 –CASA SEÑORIAL O PALACIO TRANSFORMADO

En ambos casos, se ha realizado la revisión de los inmuebles, adaptando, en el primer caso, el tipo de las edificaciones nombradas a la tipología que se ha considerado más acorde a sus valores patrimoniales.

En el segundo caso visto que las transformaciones experimentadas han generado un edificios cuyos valores no presentan incompatibilidad con la asignación del régimen general de usos de los distintos subámbitos según corresponda por su ubicación, se elimina la posibilidad de pertenecer al uso Terciario Singular, y así se hace constar en sus correspondientes fichas de catálogo modificando en la asignación del tipo la denominación del mismo como: “TIPO 4 – CASA SEÑORIAL O PALACIO (TRANSFORMADO)”. En el mismo sentido se adaptan el art. 6.7 y 6.18 de las normas del PEP, la memoria del catálogo y el anexo de tipologías del catálogo del PEP.

Se elimina el punto 6 del artículo 6.18 en relación a justificación exigida en el informe de la Conselleria de Cultura, ya que el citado apartado no determina de manera justificada ni la tipología ni las condiciones que debe reunir el edificio para que se pueda admitir el uso Terciario Singular.

#### Revisión Ficha de calle Gobernador Viejo nº 9.

Respecto del inmueble protegido situado en la calle Gobernador Viejo nº 9, sometido al régimen competencial de la Conselleria de Cultura, tras la presentación del proyecto de intervención del inmueble para su autorización y visita de inspección al mismo, se comprueba que existe discrepancia entre el cuerpo principal de la edificación (protegido) descrito en planos y ficha de catálogo y la realidad constructiva y material de dicho cuerpo. Se corrigen los documentos del PEP, y se considera el cuerpo principal protegido formado por las cuatro crujías comprendidas entre la fachada recayente a la calle Gobernador Viejo y la fachada posterior. Se establece como condición la recuperación de la cubierta inclinada en la cuarta crujía y recomposición de la fachada recayente al patio de acuerdo a condiciones tipológicas: fachada plana, sin voladizos y huecos rectangulares ordenados en ejes verticales paralelos. En cuanto a revestimientos y cromatismo se cumplirán las condiciones de la subzona pormenorizada en la que se sitúa. Se señala que el elemento de lucernario actual se considera irrelevante y se recomienda su sustitución mediante tipología plana con ligera pendiente a un agua. El cuerpo permitido para las instalaciones no podrá superar la altura de 0,53 metros por encima de la altura de la cumbre del cuerpo principal protegido, procurando integrar al máximo las instalaciones dentro del volumen del cuerpo. Se procurará además la mejor integración de este cuerpo con el resto de fachada y cubierta en cuanto a su cromatismo.

#### Anexo modificación Catálogo Estructural

Se añade ANEXO 4 al Catálogo de Protecciones que corresponde a la MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (23.06.2015 BOP). En el anexo se incorpora listado de las fichas de los Bienes inventariados especificando las que están en valor y las que queden derogadas.

#### Se adapta ficha C1.40 delimitación del BIC Recinto del Hospital Viejo y Ermita de Santa Lucía.

Se adapta la delimitación del BIC Recinto del Hospital Viejo y Ermita de Santa Lucía. en la ficha C1.40 correspondiente del Catálogo de protecciones.

### **2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN**

Respecto de los planos de ordenación, se corrigen los siguientes errores:

- Planos O-03 y O-07, no aparecía el sombreado correspondiente a los equipamientos de la red primaria PQE-CUL (IVAM), y PQI-SEG (Capitanía General).
- Planos O-04, O-05 y O-06 se corrigen las modificaciones introducidas a los Bienes de Relevancia Local.
- Planos O-05, O-06 y O-12 delimitación del BIC Recinto Hospital Viejo y Ermita de Santa Lucía
- Plano O-06 representando correctamente el sombreado del BIC C1.28 Colegio del Patriarca
- Se adapta la información de las murallas islámica y bajomedieval, representada en los planos de ordenación O-05, O-06, O-11.1, O-11.2 teniendo en cuenta la representación de los nuevos hallazgos en la zona noreste de Ciutat Vella (Palacio del Temple-Torres de Serranos) y la necesaria correspondencia entre restos documentados y el trazado hipotético.
- La planimetría base del plano O-12 Régimen competencial se adecúa, con el objetivo de clarificar la información, representado las alineaciones interiores y exteriores definidas en el plano O-08

Régimen Urbanístico, identificando los BB.II.CC mediante referencia a su ficha de catálogo, corrigiendo el error de las manzanas incluidas en el supuesto número 4 del plano, incluyendo la autorización de la intervención prevista en la ordenanza particularizada nº 34 de las normas (59325-01-02-03) Equipamiento Cortes Valencianas C/ Salvador y detallando que las parcelas 55359-20-22-23-25 del entorno de calle Salvador Giner y Museo, se someten al régimen competencial de la Conselleria solo en caso de reedificación de las parcelas puesto que entre ellas y el BIC Convento del Carmen se interponen patios privados y en la parte colindante del BIC se contempla la reedificación definida en la ordenanza particularizada nº27 de las normas.

- Respecto al BIC C1.48 Ayuntamiento de Valencia, se modifica el Plano de ordenación O-12 para clarificar que la Competencia de la Conselleria en cuanto a la autorización de intervenciones de trascendencia patrimonial se refiere estrictamente a las salas que albergan la Colección Museística y a la propia Colección Museística, de acuerdo con el régimen que se ha venido aplicando desde la aprobación definitiva del catálogo estructural y lo dispuesto en su ficha.
- Se adapta la ordenación urbanística de la manzana 58205 situada entre las calles Ruzafa, General San Martín y Castellón a la configuración autorizada por la Conselleria de Cultura. La modificación amplía la zona destinada a TER-3 con las parcelas 37, 38, 39 y 40. Se modifican Planos de ordenación O-08 y O-10.
- Se corrige error sobre representación de accesos no grafiados en plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, a los que se hace referencia en el art. 8.5 - *Cp-EL 3 Ronda Exterior, pl. Tetuán, Pl. Alfonso el Magnánimo, Jardín de la Glorieta, C/Palacio de Justicia.*



Nº 2.79	SOLICITANTE: VETGES TU I MEDITERRANIA SLP ****076** Nº registro: I 00118 2019 0037215 05/06/2019
EMPLAZAMIENTO: C/Ercilla 20 Y C/Parece Compte 5 y 7/9	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:	
<p>El alegante expone que tiene un cliente que es propietario de dos edificios incluidos en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEPCV). Uno ocupa el nº 9 de la calle Pere Compte, esquina al nº 32 de la plaza del Mercado, y el otro el nº 20 de la calle Ercilla. Al local comercial del primero de ellos se accede desde la plaza del Mercado y a las plantas altas desde la calle Pere Compte. En cuanto al segundo, a la planta baja (hoy local comercial) se accede desde la calle Ercilla y a las plantas altas (hoy sin uso) desde el nº 5 de la calle Pere Compte (una pequeña Puerta permite el acceso a una escalera que comunica directamente con la planta primera de Ercilla 20, ver sección que se adjunta). La propiedad del primero incluye un fragmento de los “espacios abovedados de la calle Pere Compte”, situado junto a los escalones de acceso desde la plaza del Mercado; y el segundo otro, ubicado a continuación del anterior.</p>	
<p>Este señor reside actualmente en el primero (local comercial y vivienda unifamiliar) y en el segundo tan solo tiene en uso la planta baja (local comercial). Actualmente quiere proceder a la rehabilitación de ambos con el objeto de conseguir locales comerciales en las plantas bajas y viviendas en las plantas altas.</p>	
SOLICITA:	
En cuanto a Pere Compte 9 (antes Escalones de la Lonja 9): ficha del Catálogo (C3.0865)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se modifique el nº 2.5.2 del punto 7 (“Componentes principales y actuaciones previstas”), en el sentido de no conservar el número actual de unidades en uso y permitir el aumento de las unidades residenciales (ahora tan solo una).</li> <li>- Se modifiquen todas las referencias a las distribuciones interiores, puesto que las originales fueron modificadas totalmente durante la última intervención finalizada hace ahora 14 años.</li> </ul>	
En cuanto a Ercilla 20: ficha del Catálogo (C3.0862)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se modifique en punto 7 (“Componentes principales y actuaciones previstas”), en el sentido de no conservar el número actual de unidades en uso y permitir el aumento de las unidades residenciales (ahora tan solo una).</li> <li>- Incorporar a esta misma ficha la servidumbre de paso, consolidada desde hace más de 40 años, del acceso a los pisos altos de Ercilla 20 desde la planta baja del edificio sito en la calle Pere Compte 5 (con puerta y recinto totalmente independientes del local comercial ubicado en esta misma planta baja).</li> <li>- Incorporar, en distintos apartados de la ficha, la existencia en esta propiedad de un fragmento de los “Espacios abovedados de la calle Pere Compte”, el directamente asociado al existente en la propiedad de Pere Compte 9.</li> <li>- Incorporar en el punto 8 de la ficha el espacio abovedado incluido en esta propiedad.</li> </ul>	
En cuanto a Pere Compte 5 (antes Escalones de la Lonja 3, 5 y 7): ficha del Catálogo del PEPCV (C3.0866)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorporar a la ficha la servidumbre de paso, consolidada desde hace más de 40 años, del acceso a los pisos altos de Ercilla 20 desde la planta baja del edificio sito en la calle Pere Compte 5 (con puerta y recinto totalmente independientes del local comercial ubicado en esta misma planta baja).</li> <li>- Eliminar, en el apartado 6 de esta ficha (“índice de documentos gráficos”), la referencia a los “espacios abovedados de la calle Pere Compte” situados bajo el edificio antiguamente ubicado en el nº 7 de Escaleras de la Lonja (extremo final del actual edificio de Pere Compte 5, medianero con Pere Compte 9). Este fragmento pertenece a Ercilla 20.</li> <li>- Eliminar, en esta ficha, la Protección General Integral de este espacio abovedado.</li> </ul>	

**También SOLICITA autorización para agregar las parcelas ocupadas por Ercilla 20, Pere Compte 5 (zona de la servidumbre de paso) y Pere Compte 9. Con ello se facilitaría la proyectada rehabilitación de los edificios que ocupan estas tres parcelas.**

**PROPUESTA: SE ESTIMA PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN. Modificando las fichas de catálogo C3.0862 (Ercilla 20) y C3.0866 (Pere Compte 5), de acuerdo con lo expresado en el informe del equipo redactor.**

### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

La alegación está presentada fuera de plazo, no obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que plantea esta alegación.

Vista la documentación presentada se realizan las siguientes consideraciones:

Respecto de la modificación de las fichas propuesta por el alegante en relación al componente “unidades de uso” del apartado 7 de la ficha, así como la posibilidad de agregar las parcelas ocupadas por Ercilla 20, Pere Compte 5 y Pere Compte 9, el equipo redactor señala que a ese respecto se deberán cumplir las determinaciones de las Normas del Plan Especial, en concreto las referidas a agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación y modificación de unidades de uso, que se concretan en los art. 7.15 y 7.16 de las normas, así como también es los art. 3.17 del mismo documento refrido de manera específica a las casas obrador.

Respecto de la escalera existente como acceso al inmueble de la parcela Ercilla 20 desde la calle Pere Compte 5 se modifica la ficha C3.0862 (inmueble C/Ercilla 20) y se introduce en la descripción de la ficha los datos aportados por la propiedad sobre el acceso al edificio desde el inmueble sito en la calle Pere Compte 5 (acceso desde la calle y escalera), según se recoge en el proyecto de rehabilitación de los edificios sitios en la c/ Escalones de la Lonja (actual c. Pere Compte), firmado por los arquitectos Miguel del Rey e Íñigo Magro en diciembre de 1990 (Archivo Intermedio Urbanismo, 1991, caja 5003, expediente 713/91-42), y consta en la documentación final de obra (diciembre 1992). Este proyecto mantiene el arranque de la escalera de la reconstrucción parcial llevada a cabo en el edificio sito en C/Escalones de la Lonja por el arquitecto Luis Gay en 1974. En la actualidad, a la izquierda de la puerta de acceso al edificio sito en la c/ Pere Compte 9 se sitúa una puerta sin numeración de policía urbana. Ésta, independizada del local comercial sito en la planta baja de Pere Compte 5, es la que permite el acceso directo al altillo y las tres plantas superiores del edificio recayente a la c. Ercilla 20.

En los datos aportados por la propiedad consta que los espacios abovedados bajo la calle Escalones de la Lonja que se vinculaban a la parcela del inmueble sito en Pere Compte 5 (Ficha C3.0866) están realmente vinculados al inmueble de Ercilla 20 (Ficha C3.0862) por lo que se corrigen ambas fichas actualizando la descripción e información gráfica. Igualmente se eliminan las condiciones particulares de los espacios abovedados de la calle Escalones de la Lonja de la ficha C3.0866 (Pere Compte 5) y se incorporan esas mismas condiciones a la ficha C3.0862 (Ercilla 20).

Nº 2.80	SOLICITANTE: CRUZ ROJA ESPAÑOLA ***6600** Nº registro: I 00118 2019 0037416 05/06/2019
<b>EMPLAZAMIENTO: C/Guillem de Castro, nº 162 y Liria, 22 y 23</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b> <p>En relación a los inmuebles sitios en las calles Guillem de Castro, nº 162 y Liria, 22 y 23, ocupados por Cruz Roja Española en virtud de una concesión demanial gratuita y un convenio de cesión, otorgados por el Ayuntamiento, el Servicio de Gestión de Centro Histórico el 28.05.2019 notifica a la Cruz Roja Española las consideraciones que en el informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deportes, al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, se requieren en relación a estos inmuebles calificados por el Plan Especial como equipamiento público educativo-cultural SQE-DOC1.</p>	
<b>RESUMEN CONTESTACION NOTIFICACIÓN:</b> <p>En relación a la expediente E-03502-2017-000028-00, la Cruz Roja Española, recibe notificación del Servicio de Gestión de Centro Histórico, sobre informe de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deportes al PEP Ciutat Vella, en materia educativa en el que requiere que se introduzca en las Normas de dicho documento en relación con los inmuebles sitios en las calles Guillem de Castro, nº 162 y Liria, 22 y 23, actualmente ocupados por Cruz Roja y calificadas como equipamiento Público Educativo-Cultural SQE-DOC1, que: <i>“El uso actual de las parcelas 54353-01-22-23 es provisional, reversible y se extinguirá cuando las necesidades educativas lo requieran. La parcela educativa se pondrá a disposición de la Conselleria competente en materia educativa, cuando así se requiera, libre de instalaciones e infraestructuras que puedan comportar algún tipo de dificultad en el futuro para la implantación del centro educativo y sin derecho a indemnización alguna”</i></p> <p>Manifiestan que la Cruz Roja Española, ocupa los inmuebles en virtud de una concesión demanial gratuita y un convenio de cesión, otorgados por ese Ayuntamiento, por un periodo de 4 años a contar desde la firma del Acta de Recepción de las “Obras de Urbanización y apertura de la calle Genaro La Huerta y Calle Flora, peatonalización de la calle Vuelta del Ruiseñor y ejecución de zona ajardinada en los Jardines del Real, en la ciudad de Valencia”, realizada en fecha 12 de marzo de 2019. Por tanto, la concesión finalizará en fecha 11 de marzo de 2023. Y que entre otros condicionantes para el otorgamiento de la concesión, para poder ocupar los inmuebles, Cruz Roja Española, tuvo que realizar a su costa unos trabajos de mantenimiento y otras medidas para la puesta en funcionamiento de los locales, a requerimiento del Ayuntamiento de Valencia, suponiendo un elevado desembolso económico para la Institución.</p> <p><b>SOLICITA:</b> Se tengan en cuenta las circunstancias expuestas para la aprobación del PEP Ciutat Vella y se garantice el mínimo impacto sobre la cesión de estos inmuebles a Cruz Roja Española y consecuentemente, sobre los colectivos vulnerables de la ciudad de Valencia atendidos en dichas instalaciones. Se adjuntan los siguientes documentos a la alegación: <b>CONVENIO DE CESION DE USO Y REURBANIZACIÓN, CONTRATO CONCESIÓN DEMANIAL</b></p>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Tras la lectura del escrito presentado por la Cruz Roja Española, el equipo redactor quiere señalar que, las parcelas Guillem de Castro, nº 162 y Liria, 22 y 23, están calificadas como dotacional de la red secundaria “Centros docentes de educación obligatoria” SQE-DOC1 y a petición del INFORME de la SECRETARÍA AUTONÓMICA DE EDUCACIÓN E INVESTIGACIÓN. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. GENERALITAT VALENCIANA, órgano competente en materia de educación, se incorporan las condiciones que afectan a las parcelas y que deberá cumplir el Ayuntamiento en el momento que la Conselleria las requiera para llevar a cabo el equipamiento educativo que previsto. Las determinaciones exigidas por la Conselleria de Cultura, vienen avaladas por la normativa sectorial de obligado cumplimiento en materia de educación como es el Real Decreto 2272/93 (art.4) y la Ley 2/2006 Ley Orgánica de Educación.

Por lo tanto, desde el punto de vista del planeamiento es necesario dar cumplimiento a las consideraciones establecidas por la Conselleria de Educación y llegado el momento, y aunque ya no es competencia del Plan Especial, entendemos que el Ayuntamiento si corresponde, atenderá a las obligaciones que se puedan extraer del Convenio establecido con la Cruz Roja.



Nº 2.81	<b>SOLICITANTE: ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO</b> <b>CIF ***0110** represt. ISIDRO NOGUERA GERMAN NIF **6819***</b> <b>Nº registro: I 00118 2019 0040392 17/06/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: C/ calle Santo Tomás, núm. 8, bajo.</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES: El 27 de mayo de 2019 tuvo entrada en la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo la notificación del Ayuntamiento de Valencia con relación al escrito presentado ante dicha Corporación municipal por Doña Isabel Gavidía Sánchez en representación de la mercantil ISAGAVIDIA SL, relativo a la planta baja del edificio situado en la calle Santo Tomás, número 8 de dicho municipio.</b>	
<b>RESUMEN CONTESTACION NOTIFICACIÓN:</b>	
<p>En relación a la citada notificación, y dentro del plazo concedido en la misma por medio del escrito presentado la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo realiza las siguientes manifestaciones:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Con relación al escrito presentado por ISAGAVIDIA, SL -el cual fue remitido junto con la notificación por el propio Ayuntamiento al que me dirijo-, desde esta Entidad únicamente cabe manifestar que se discrepa del mismo en la consideración de que existe un error en el planeamiento vigente.</li> <li>- No obstante, lo anterior, y a raíz de la presentación de referido escrito, se considera procedente hacer referencia a las condiciones que el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella expuesto al público en 2019 (DOGV 4/03/2019) establece para la parcela referida, numerada como 5533414.</li> </ul>	
<p>Se le atribuye en el PEP una edificabilidad con destino dotacional privado de 297,37m<sup>2</sup>, mientras que el planeamiento vigente -Modificación del PEPRI del Barrio del Carmen en el ámbito de la UA5 aprobado en 1995- le aplica una edificabilidad dotacional privada en planta baja de 264m<sup>2</sup>, que se entiende que es la que se debe contabilizar a todos los efectos como techo susceptible de cambio de uso.</p>	
<p>A causa de las características físicas del local, el cual se edificó de acuerdo con un uso distinto al residencial (6 m. de altura libre y grandes huecos a fachada que ocupan toda la altura), así como a causa de las prescripciones de la LOTUP en cuanto a los estándares dotacionales requeridos por el uso residencial -que son muy superiores a los requeridos por el uso terciario y difíciles de materializar en un área consolidada-, y a causa de las limitaciones establecidas por el artículo 36 de dicha Ley que impiden el aumento de edificabilidad residencial cuando en el ámbito ya se supere 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de dicho uso, sería conveniente que las Normas Urbanísticas del PEP establecieran el uso terciario compatible con el uso dotacional para la planta baja de este inmueble, excluyendo el uso residencial en la misma.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para el supuesto en que por parte del Ayuntamiento se decida no considerar la anterior manifestación, por parte de EVHA se considera que se debería clarificar que las cesiones al Ayuntamiento se harán de acuerdo con el nuevo uso que se pretenda implantar al pedir licencia: terciario o residencial, con las matizaciones que se expresan a continuación:</li> </ul>	
<p>Con relación a la cesión monetaria del 5% del aprovechamiento al Ayuntamiento, ésta debe referir -art. 77.1.d LOTUP- al incremento de aprovechamiento que se produzca con la recalificación, y no a la totalidad del nuevo aprovechamiento como se expresa en el artículo 5.13 de las NNUU y se calcula en el Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica. Por tanto, dado que la edificabilidad materializada se mantiene, procedería atribuir un valor de repercusión a la edificabilidad dotacional privada que se recalifica y aplicar el 5% a la diferencia de valor del inmueble entre la situación precedente como dotacional privado y la situación futura con destino terciario/residencial</p>	
<p>Esta forma de cálculo es la que se emplea -a modo de ejemplo- en la Modificación del Plan General para cambio de uso del edificio sito en la calle Antiga Senda Senent, 4 (Expte. E-03001-2016-000159-00), aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 27 de abril de 2017, cuyo objeto es la sustitución de un dotacional privado por un terciario.</p>	
<p>Con relación a la compensación monetaria por las dotaciones que conlleva el cambio de uso, es de aplicación el punto 4.5.a del apartado II.4 del Anexo IV LOTUP que establece una cesión de dotaciones de la red secundaria para el uso residencial de 35 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t, mientras que</p>	

**sólo son objeto de cesión 4 metros cuadrados de zonas verdes de la red secundaria por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad en caso de uso terciario.**

**En el caso de la Modificación del Plan General referida en el punto anterior, la cesión prevista que se deriva del cambio de uso del edificio es, exclusivamente, 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que, desde esta Entidad, se considera que debería aplicarse el mismo criterio en el caso del local sito en la calle Santo Tomás 8 de Valencia-**

- **Solicita al Ayuntamiento que teniendo por presentado este escrito, se digno admitirlo y en virtud del mismo se proceda a recalificar la superficie de 264 m<sup>2</sup>, así como que se proceda a calificar como terciario la planta baja del inmueble sito en la calle Santo Tomás 8 de Valencia, y, en su defecto, se establezca desde las normas urbanísticas que las cesiones se realizarán de acuerdo al nuevo uso previsto. Por último se solicita que el cálculo del 5% antes referido, se realice sobre el incremento del aprovechamiento y no sobre el nuevo aprovechamiento total.**

**PROPUESTA:** Como consecuencia de la notificación se modifica el error sobre la edificabilidad con destino dotacional privado considerada sustituyéndolo por los 264m<sup>2</sup> en todos los documentos que forman parte del PEP de Ciutat Vella y se contabiliza esta cifra como techo susceptible de cambio de uso. Se modifican los cálculos y valoraciones realizadas en la Memoria de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica fruto de la adaptación del PEP a la modificación del la LOTUP, calculando la cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con la normativa urbanística vigente (ahora artículo 77.3 LOTUP o precepto que lo sustituya) el 10 % de las plusvalías generadas por dicho cambio de uso y no sobre el aprovechamiento real como se establecía en la anterior versión expuesta al público del Plan Especial y tal y como solicitaba la ENTIDAD VALENCIANA DE VIVIENDA Y SUELO

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

La notificación está presentada fuera de plazo, no obstante en atención a los principios de publicidad, máxima participación pública y transparencia y objetividad en la actuación pública municipal, se procede a dar respuesta a las cuestiones que planteadas.

En primer lugar, señalar que respecto de las cuestiones planteadas en escrito presentado por Doña Isabel Gavidia Sánchez en representación de la mercantil ISAGAVIDIA SL, relativo a la planta baja del edificio situado en la calle Santo Tomás, número 8, se consideran aspectos que no son competencia del Plan Especial y deberán resolverse entre las partes afectadas.

En segundo lugar, el escrito presentado por la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo plantea aspectos que si que están relacionados con el Plan Especial que han sido estudiados y que a continuación pasamos a valorar:

- Se considera adecuada la corrección planteada que se refiere a la edificabilidad con destino dotacional privado, de 297,37m<sup>2</sup>, que refleja el PEP, ya que se trata de 264m<sup>2</sup> que es la reflejada en el planeamiento vigente -Modificación del PEPRI del Barrio del Carmen en el ámbito de la UA5 aprobado en 1995-. Se modifica el error en todos los documentos que forman parte del PEP de Ciutat Vella y se contabiliza esta cifra como techo susceptible de cambio de uso.
- Encuanto a la solicitud de que las Normas Urbanísticas del PEP, establezcan el uso terciario compatible con el uso dotacional para la planta baja de este inmueble, excluyendo el uso residencial en la misma, solo cabe señalar que el criterio adoptado por el PEP, es asignar a los inmuebles el régimen general de usos que cobbresponde por el subambito en el que se ubica. En este caso se trata del subambito de predominancia residencial y se admite en planta baja la compatibilidad del uso residencial con usos no residenciales concretos (comercial y oficinas) por lo que no se realizan excepciones y el bajo de la calle Santo Tomás, número 8, quedaría incluido en el subambito de uso descrito.
- Respecto de la consideración de que se debe clarificar en el Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica que las cesiones al Ayuntamiento se harán de acuerdo con el nuevo uso que se pretenda implantar al pedir licencia: terciario o residencial, y con relación a la compensación monetaria por las dotaciones se solicita que el cálculo del 5%, se realice sobre el incremento del aprovechamiento y no sobre el nuevo aprovechamiento total.

En relación a las consideraciones realizadas, tenemos que señalar que

Siendo necesaria la realización de una segunda información pública al amparo de lo dispuesto en el art. 53.6 de la LOTUP dada la entidad de algunos cambios sobre la ordenación propuesta consecuencia de la estimación o estimación parcial de algunas de las alegaciones recibidas en la primera fase de información pública del PEP, se ha dado la circunstancia de que la misma se ha tenido que realizar una vez publicada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana del día 07.02.1019 la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana.

Por esa razón y en aras a la máxima seguridad jurídica se propone por parte del Ayuntamiento que se adapte el PEP a lo dispuesto en la Ley 1/2019 de 5 de febrero, como resultado de la adaptación en el caso de los cambios de uso se adoptan los criterios siguientes que se aplican sobre el caso que nos ocupa en este informe.

Así pues, se han establecido cambios respecto de los establecidos en la anterior versión del Pep, expuesta al público en Febr.2019 que afectan al cambio de calificación de los dotacionales privados así como al cálculo de la obligación de satisfacer y cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso, se considerará a la hora de calcular la cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con la normativa urbanística vigente (artículo 77.3 LOTUP o precepto que lo sustituya) el 10 % de las plusvalías generadas por dicho cambio de uso, que se podrá materializar en terrenos o bien ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Del mismo modo deberá cederse a favor del Ayuntamiento el porcentaje de suelo dotacional que corresponda según la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) LOTUP o las que en el futuro las sustituyan) es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro las sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

En tanto no se ejerza el cambio de uso solicitado, atendiendo a los criterios establecidos estos inmuebles tendrán (i) o bien la consideración a todos los efectos de "uso terciario especial", si el uso al que están adscritos está contemplado como tal en el art 37 LOTUP); (ii) o bien la consideración de uso terciario especial compatible además con el uso terciario más acorde al permitido en su anterior calificación. Este criterio se refleja en una nueva Disposición Transitoria de las Normas Urbanística del PEP.

No obstante, tenemos que señalar que los cálculos y valoraciones realizadas en la Memoria de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica, solo tiene valor a los efectos urbanísticos, y que el valor definitivo se concretará en el momento que se solicite el cambio de uso adecuándose su valoración al uso final por el que se opte, calculando la cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con la normativa urbanística vigente (ahora artículo 77.3 LOTUP o precepto que lo sustituya) el 10 % de las plusvalías generadas por dicho cambio de uso y no sobre el aprovechamiento real como se establecía en la anterior versión expuesta al público del Plan Especial.

Todos estos ajustes se han realizado en el documento de Normas Urbanísticas y de Protección, en la Memoria de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica, así como en la Memoria Justificativa.



Nº 2.82	<b>INFORME DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MOVILIDAD. GENERALITAT VALENCIANA</b> <b>Nº registro: 00110 2019 065274 16/08/2019</b>
<b>EMPLAZAMIENTO: Ámbito del PEP Ciutat Vella</b>	
<b>ANTECEDENTES RELEVANTES:</b>	
<b>RESUMEN DEL INFORME:</b>  <b>El Servicio de Planificación emite INFORME FAVORABLE, en lo referente a infraestructuras públicas de transporte de competencia autonómica y red viaria estructural, a la propuesta del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella sometida a Información Pública por acuerdo en marzo de 2019</b>	
<b>PROPUESTA: TENER POR FORMULADO EL INFORME A LOS EFECTOS OPORTUNOS.</b>	

#### **INFORME DEL EQUIPO REDACTOR**

Se informa la documentación correspondiente a información pública de las modificaciones introducidas en el Plan Especial como resultado del proceso de la primera información al Público. Se señala que analizada la documentación se ha completado el plano de ordenación O-03 Zonas de Ordenación Estructural y Red Primaria delimitando claramente el trazado de las líneas de metro que discurren en el ámbito del PEP Ciutat Vella así como la zona de dominio público y de protección de dicha red ferroviaria.

Por lo expuesto se emite informe FAVORABLE en lo referente a infraestructuras públicas de transporte de competencia autonómica y red viaria estructural, a la propuesta del PEP de Ciutat Vella sometida a información pública por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en marzo de 2019.

