



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA

REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA

I. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

ENERO 2023

ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



ÍNDICE

I. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

- A) MEMORIA INFORMATIVA
 - 1. ANTECEDENTES
 - 2. MARCO NORMATIVO
 - 3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
- B) MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN
 - 3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- C) MODIFICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS

Anexos:

ANEXO 0. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 1. INFORME IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 2. INFORME DE IMPACTO NORMATIVO EN LA INFANCIA, EN LA ADOLESCENCIA Y EN LA FAMILIA

II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



I. BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial de Ciutat Vella contiene la regulación urbanística-patrimonial con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP) resolviendo las determinaciones que exige la Ley de patrimonio cultural valenciano (LPCV) en la doble condición de instrumento urbanístico e instrumento patrimonial.

Hasta la aprobación del PEP CIUTAT VELLA, la regulación de usos en Ciutat Vella se realizaba en los distintos Barrios de forma genérica, alcanzando en la mayoría de los edificios un 50% de usos terciarios. Existía una compatibilidad genérica de implantación de uso terciario hotelero que unido a la tendencia de consolidación en los últimos años de implantación de la "vivienda turística" planteaba un escenario desalentador.

En el PEP CIUTAT VELLA, se refleja la preocupación por la excesiva tercerización en su ámbito, expresando su amenaza hacia el tejido residencial en base al diagnóstico sobre las directrices de calidad urbana que analiza. Por tanto, se fija como directriz en la elaboración del Plan, la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional. Para conseguir este objetivo se establece un nuevo régimen de usos para todo el ámbito que hace compatible el uso terciario con determinadas tipologías que resultan menos aptas para el uso residencial y así se fomenta la rehabilitación de edificios actualmente sin uso, acotando la implantación del uso terciario.

Con los criterios expuestos, la propuesta del PEP Ciutat Vella para la regulación de usos consiste en establecer dos áreas de calificación:

- Área de calificación de uso Residencial,
- Área de calificación de uso Terciario Exclusivo.

Según establece la memoria informativa del PEP: *A partir de una clasificación de usos predominantes distintos que se dan en este ámbito es posible delimitar unos sub-ámbitos en función de la intensidad e influencia de estos. Después del estudio realizado se establece la siguiente clasificación de zonas:*

ZONA 1.- Predominancia del uso residencial.

...nos referimos al entorno del barrio y entorno del Carmen, de Velluters, y de la zona norte de Seu - Xerea.

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial como uso

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

predominante... Serà necessari limitar la implantació del uso terciario en edificio de uso mixto en general y en particular, de locales de ocio, restaurantes, comercios dedicados al turismo, hoteles y viviendas turísticas...), en todo caso de forma puntual se puede estudiar la posibilidad de establecer usos terciarios en edificios de uso exclusivo en casos puntuales, atendiendo a aspectos de tipología o características de la edificación y como medidas para la revitalización de algunos edificios...

ZONA 2.- Predominancia del uso comercial tradicional.

Nos referimos al entorno del barrio de Mercat y la plaza redonda.

...En esta zona se considera que debe fomentarse la recuperación de uso residencial. Como usos compatibles con el residencial, se establece el uso terciario deberá potenciarse el comercial, tradicional y artesanal y el hotelero (hotel o vivienda turística). Los usos a controlar o limitar son el uso terciario restauración y los locales de ocio y otros tipos de comercio que no se incluyan en la consideración de comercio tradicional.

ZONA 3.- Predominancia de uso residencial y comercial.

Nos referimos al entorno de la avenida del Oeste...

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial como predominante... Serà necesario limitar la implantación del uso terciario en edificio de uso mixto (de locales de ocio, restaurantes, comercios dedicados al turismo, hoteles y viviendas turísticas...), en todo caso de forma puntual se puede estudiar la posibilidad de establecer usos terciarios en edificios de uso exclusivo en casos puntuales atendiendo a aspectos de tipología o características de la edificación y como medidas de revitalización del edificio....

ZONA 4.- Monumental predominancia de uso cultural e institucional.

...Nos referimos al entorno de la plaza de la Virgen y de la Reina y las calles Serranos y Caballeros....

En esta zona se considera debe mantenerse el uso residencial... Deberà limitarse el uso terciario no compatible con el valor patrimonial de la zona.

SUBZONA 4.1- Monumentos (BB.II.CC.) focos de atracción cultural.

Focos donde de forma puntual se concentra este uso cultural...

...En las zonas alrededor de los monumentos se considera que debe mantenerse el uso residencial como uso predominante. Deberà limitarse el uso terciario no compatible con el valor patrimonial de la zona.

ZONA 5.- Predominancia de uso comercial, de servicios e institucional.

Se trata del entorno del barrio de la Universitat Sant Francesc y la zona de la plaza Tetuán...

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

...En esta zona se considera que debe mantenerse el uso residencial pero hay que reconocer su importante tercerización. Por lo tanto, las limitaciones en cuanto a la implantación de usos terciarios se considera que pueden ser menos restrictivas que en el resto, siempre que se mantenga la adecuada compatibilidad con el mantenimiento de los valores del ámbito protegido.

ZONA 6.- Predominancia de uso lúdico-cultural

Corresponde esta zona al entorno del Antiguo Cauce del Turia, Jardines de Alameditas, Jardines de Viveros y Alameda.

En consecuencia, el PEP CIUTAT VELLA respecto del uso Terciario, Vivienda Turística, entendida como Uso Terciario Vivienda turística (Tvt): unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 Junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya en el ámbito del PEP de Ciutat Vella según las condiciones de implantación urbanística se establecen las siguientes modalidades:

V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1). Se admite el área de calificación residencial pero, 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 este apartado por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace 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. Se admite solo en subámbito predominancia Terciario cumpliendo entre ellas una distancia mínima expresada en las Normas del Plan Especial.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



En resumen, con la implantación del PEP CIUTAT VELLA se establece claramente en todo el ámbito residencial como uso prohibido la vivienda turística si no era acorde a la modalidad V1 o V2, con la intención de proteger el tejido residencial frente al uso terciario.

Todo ello se justifica en base al *desarrollo turístico que está teniendo clara incidencia en la ciudad y de forma muy concentrada en el ámbito del PEP de Ciutat Vella que genera impactos positivos pero también otros bastante negativos como son el encarecimiento del precio alquiler de la vivienda y de los servicios que afectan al uso residencial...*

Por otra parte, el PEP CIUTAT VELLA ya cuenta con una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica aprobada (Acuerdo Junta Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2018) con el correspondiente Documento Inicial Estratégico. En éste, igualmente, ya se indica un *importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona que, en poco tiempo, puede generar un debilitamiento del tejido residencial y se señalaba la necesidad de modificar el régimen de usos limitando la implantación del uso terciario hotelero en sus diversas modalidades y en general, no plantear una regulación genérica de usos sino plantear un régimen que tenga en cuenta las diferencias que correspondan en cada zona, teniendo en cuenta las áreas actualmente saturadas por este uso y evitando o eliminando la compatibilidad con el uso residencial en edificios de uso mixto.*

Asimismo, el DIE del PEP CIUTAT VELLA reincide en *que los datos de partida arrojan una situación del uso hotelero distinta al resto de usos terciarios, pero más concretamente respecto de las viviendas turísticas. Estas últimas, continua afirmando, han proliferado con una gran intensidad y representan un importante porcentaje de los alojamientos turísticos en Ciutat Vella. Su especial concentración en este ámbito, está generando una inquietud en los vecinos, que se ha puesto de relieve en las manifestaciones expresadas en los actos de participación pública que se han llevado a cabo en las primeras fases del proceso de participación.*

Igualmente, constata que *las actividades culturales y el importante foco de atracción que supone la presencia de un importante número de monumentos están convirtiendo a Ciutat Vella en uno de los puntos más importantes de llegada del turismo. La ciudad de Valencia, afirma, se ha configurado en los últimos años como uno de los destinos urbanos más atractivos del país y este fenómeno ha propiciado el desarrollo turístico que se traduce en un importante aumento del sector terciario concentrado en la implantación de hoteles, apartamentos turísticos y el subsector de la vivienda de alquiler turístico que ha empezado a prosperar de forma muy intensa apoyada también por la vertiente que resulta de la economía colaborativa que ha provocado la aparición de este nuevo componente a través de plataformas de internet, al margen o no de actividad empresarial.*

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo considerado en la presente modificación es el siguiente:

- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella - PEP CIUTAT VELLA- Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020. Publicación BOP núm. 39, de 26 de febrero de 2020
- Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (Decreto 1/2011 GV, de 13 de enero, del Consell)
- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje
- Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana y Decreto 92/2009, de 3 de junio, del Consell
- Ley 4/98 de Patrimonio Cultural Valenciano
- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, Ad RC 28.12.88, publicación en DOGV 16.01.88 BOP 14.01.89, y en su Texto Refundido y Corrección de errores Ad RC de COPUT 22.12.92 DOGV 03.05.93 BOP 27.04.94
- CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015)

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La modificación DE LA REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO VIVIENDA TURÍSTICA afecta al Título VI : Regulación detallada de Usos y Actividades de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, y abarca los artículos 6.4, 6.5 del capítulo único y 6.8, 6.9 del capítulo primero.

Se propone regular el uso urbanístico terciario vivienda turística (tvt) como unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya; permitiéndose únicamente en el subámbito de predominancia terciaria y en edificio de uso exclusivo; suprimiéndose las 2 modalidades según las condiciones de implantación urbanística anteriormente contempladas por el PEP.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es introducir en las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella las modificaciones necesarias para llevar a cabo las políticas municipales en materia de políticas públicas sobre las viviendas de uso turístico para la recuperación del uso residencial, especialmente en el ámbito de Ciutat Vella.

En base a todo ello, se elabora este borrador de plan y de conformidad con la moción de la concejala delegada de Planificación y Gestión Urbana, que expresamente, apunta la necesidad de preservar el carácter del denominado subámbito de predominancia residencial, el más sensible a la saturación turística, imposibilitando que en él las viviendas se destinen a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones. Ello, sin perjuicio de seguir permitiendo el uso de vivienda turística, conforme a su regulación autonómica sectorial, en edificios de uso exclusivo, ubicados en el denominado subámbito de predominancia terciaria.

El ámbito de la modificación puntual es el del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella: Área Central del Conjunto Histórico de Valencia, declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano y en concreto los subámbitos de predominancia residencial y de predominancia terciaria del Área de Calificación de uso Residencial del PEP de Ciutat Vella, área de calificación mayoritaria o de régimen general del ámbito del plan especial.

2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta afecta a la ordenación estructural –Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de Valencia Ciutat Vella- conforme a lo establecido en los artículos 42.6 TRLOTUP y 34.1 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, por lo que tiene carácter estructural, correspondiendo su aprobación definitiva a la Consellería competente en materia de urbanismo previo informe favorable de la Consellería competente en materia de cultura.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La presente modificación tiene su razón de ser en las políticas municipales dictadas por la Delegación de Planificación y Gestión Urbana, para la modificación puntual de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, en relación con la regulación del uso terciario vivienda turística.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Uno de los objetivos principales que presidieron la elaboración y aprobación del PEP de Ciutat Vella fue la recuperación del uso residencial en este ámbito, especialmente sensible desde el punto de vista patrimonial, declarado Bien de Interés Cultural.

Casi tres años después de la entrada en vigor del Plan, este objetivo sigue siendo prioritario ya que, según los datos recientes de los que se dispone, durante la pandemia se produjo una recuperación del número de viviendas destinadas a residencia habitual en detrimento de los apartamentos turísticos, pero esa recuperación no se ha consolidado, produciéndose de nuevo un trasvase de viviendas al mercado de los apartamentos turísticos.

La competencia municipal para proyectar sus políticas públicas sobre las viviendas de uso turístico es elemental, a través de su regulación urbanística, en los instrumentos de planeamiento, declarando la legitimación –incluso obligación- del planificador para promover la ordenación urbanística, que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico.

La hipótesis de partida “**la existencia de suelo destinado a residencial se pervierte hacia su tercerización debido al fenómeno novedoso de las viviendas de uso turístico que favorecen el desarrollo de un turismo sin control a través de plataformas de internet con ofertas de la conversión de viviendas residenciales en alojamientos turísticos**” es corroborada por diferentes estudios y análisis: “ PRINCIPALES EVIDENCIAS DE LOS EFECTOS DEL RESURGIR DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS Y RECOMENDACIONES PARA SU TRATAMIENTO”. ReviTUR, Noviembre 2022; MAPA PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS 2022, Instituto Nacional Estadística –INE-; el estudio realizado por MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de Valencia y Entorno, titulado “EL IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN VALENCIA: ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA”, mayo 2022; y el estudio propio de este servicio de Gestión del Centro Histórico consultando plataformas digitales airBnb, Booking y datos proporcionado por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento de València.

Desde este punto de vista, la idea de regular las viviendas de uso turístico se incardina plenamente con la visión, previsiones, directrices y objetivos de la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** (Decreto 1/2011 GV, de 13 de enero, del Consell), especialmente en el cumplimiento de sus objetivo 10 y 11, que se refieren a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles y proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, obliga a la protección del uso residencial. El aumento del sector terciario que existe actualmente y, que continúa al alza resulta contraria e incompatible con el cumplimiento de la normativa patrimonial que afecta a los ámbitos protegidos como es el que estamos tratando, el Área Central del Conjunto Histórico de València, Bien de Interés Cultural por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, que protege el uso residencial, determinando el artículo 39.e) de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deben incentivar operaciones de rehabilitación urbana para faciliten la recuperación residencial del área. Por su parte, el art. 34.2 de la citada Ley de Patrimonio Cultural Valenciano exige el informe previo de la Consellería competente en materia de cultura para la aprobación de los planes especiales de

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: “REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA”

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



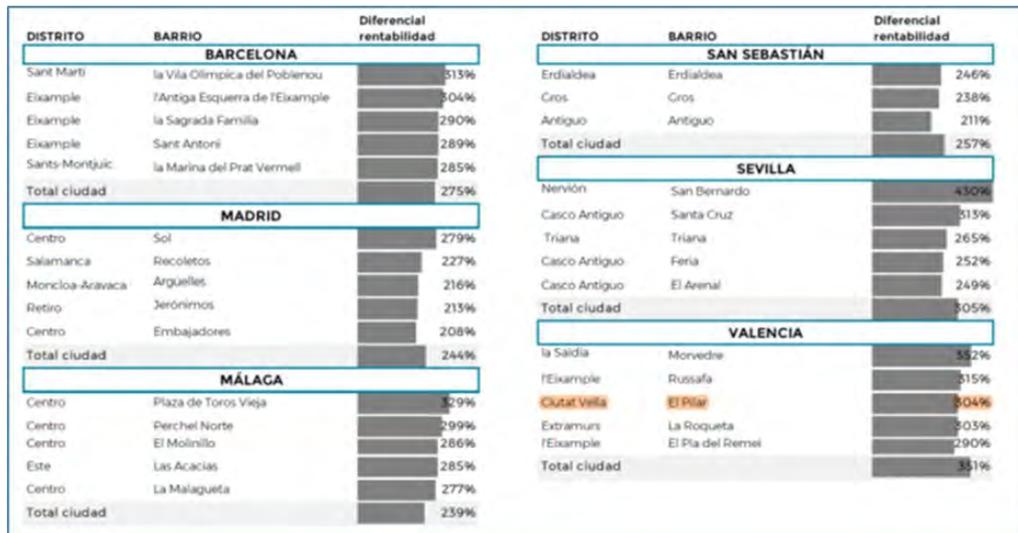
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

protección. Dicho informe tiene carácter vinculante. El art 34. 3 establece que serán nulos de pleno derecho los instrumentos urbanísticos aprobados con incumplimiento del apartado anterior.

Los principios que determinan la regulación del uso de vivienda turística son los de conservación patrimonial, a través del fortalecimiento del uso residencial y las actividades tradicionales y de utilización de los espacios públicos.

Por otra parte, la tercerización y pérdida del tejido residencial, provocaría la salida de viviendas del mercado de vivienda y la mayor demanda para la compra de inmuebles destinados a la inversión, dirigida al alojamiento turístico, derivado de su mayor rentabilidad frente al alquiler residencial, lo que contribuye claramente al endémico problema de acceso a la vivienda en el Centro Histórico de Ciutat Vella. Como se puede observar en el gráfico siguiente en el barrio del pilar en Ciutat Vella existe una diferencia de rentabilidad que alcanza el 304%.



Diferencial de rentabilidad entre alquiler turístico y residencial por los principales barrios turísticos*. Ciudades ReviTUR. Junio de 2022.

Fuente: ReviTUR, de Airbnb, AirDNA e Idealista

El crecimiento de los precios de la vivienda conlleva indefectiblemente la pérdida de población residente. El estudio realizado por MESVAL, la Cátedra Modelo Económico Sostenible de Valencia y Entorno, titulado "EL IMPACTO DE LOS APARTAMENTOS TURISTICOS EN EL PRECIO DE LOS ALQUILERES EN VALENCIA: ESTUDIO COMPARADO CON MADRID Y BARCELONA" arroja los siguientes datos:

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

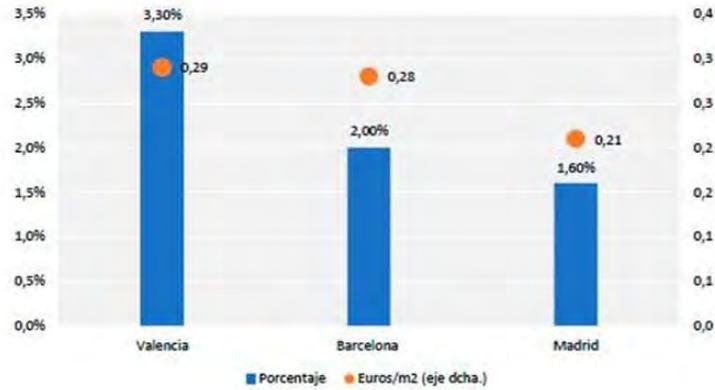
| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIÓ DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIÓ DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

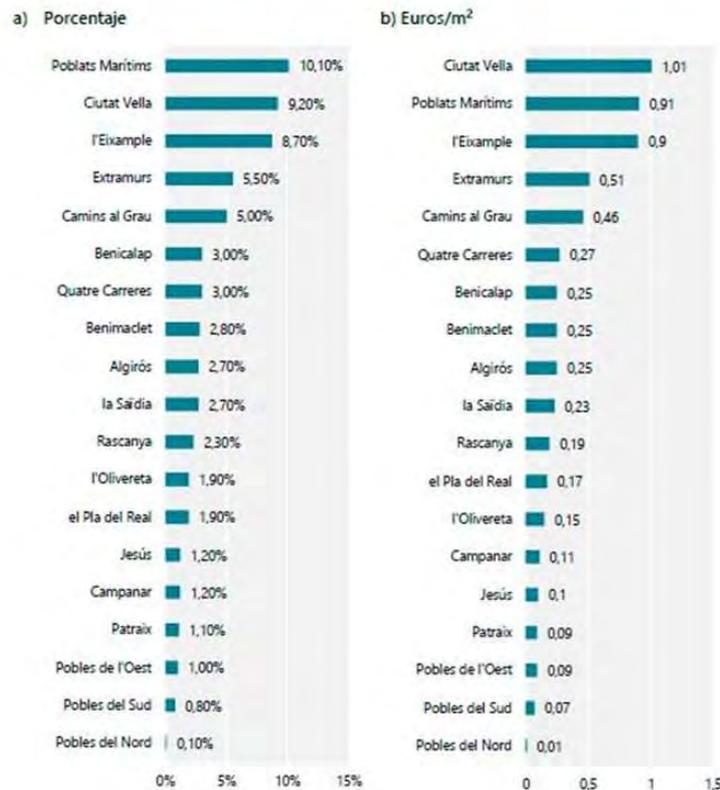
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Gràfic 15. Impacto sobre el precio de la vivienda en València, Madrid y Barcelona (porcentaje y euros por m²)



En Valencia tiene un mayor impacto frente a Madrid o Barcelona, con una media del 3,3%. Pero si se analiza por barrios, este impacto es el siguiente:

Gráfico 16. Impacto sobre el precio de la vivienda en València. Distritos (porcentaje y euros por m²)



Ciutat Vella es donde mayor impacto tiene sobre los precios de alquiler la presencia de las VUT, con un sobrecoste de 1,01 €/m², o un 9,20% de incremento sobre el precio total.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIÓ MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIÓ DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIÓ - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIÓ DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |

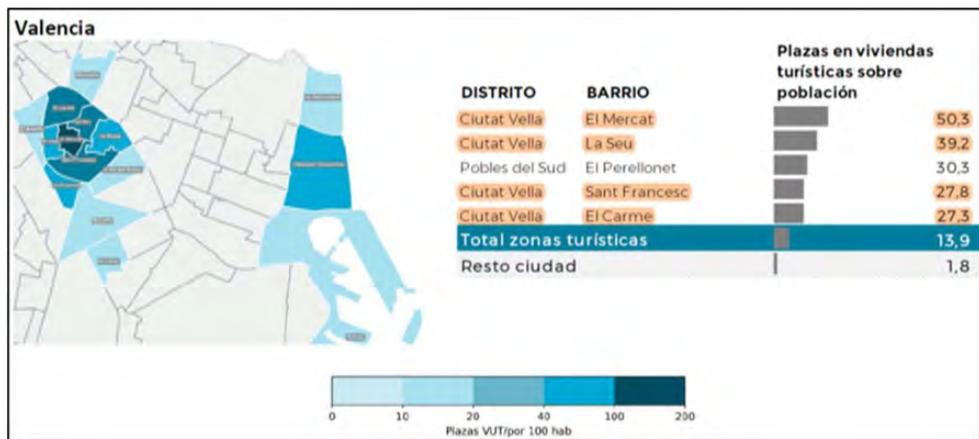


AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

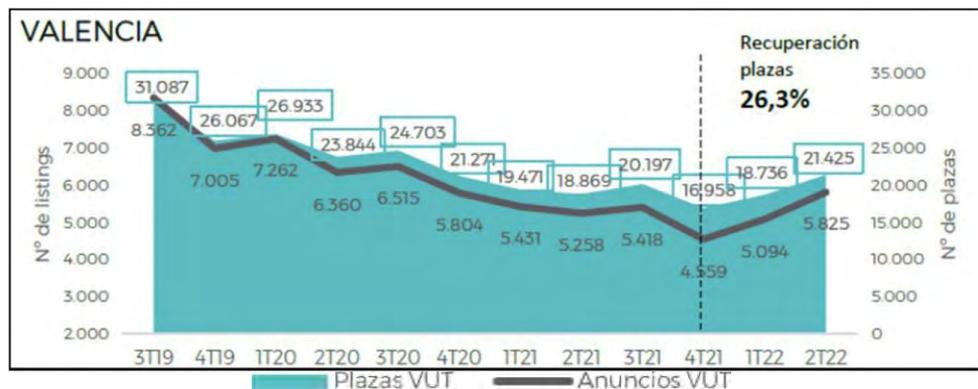
El crecimiento desbordante de las viviendas turísticas tiene una trascendencia negativa desde el punto de vista social sobre este ámbito protegido y las características propias que dado su valor patrimonial deben de conservarse.

El reciente estudio REVITUR, elaborado por la asociación Exceltur, Alianza para la EXCELENCIA Turística logran cuantificar los efectos que la problemática de la proliferación de las viviendas de uso turístico está generando en determinadas ciudades y destinos turísticos del territorio español, entre ellas València (se adjunta), desde el año 2010 hasta la actualidad. El número de plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes en Ciutat Vella por barrios es alarmante. En el barrio del Mercat la cifra asciende al 50,3. En la Seu a 39,2, en el barrio de Sant Francesc a 27,8 y en el Carmen a 27,3. Estas cifras son muy superiores a la media de las zonas turísticas de la ciudad (13,9) o a la media del resto de la ciudad (1,8). Además, estas cifras de viviendas turísticas hay que añadirlas al resto de plazas turísticas del ámbito correspondientes al resto de usos hoteleros, ya regulados en el planeamiento vigente. Sumándolas, estas cifras se disparan a 68,4 plazas turísticas por cada 100 habitantes en El Mercat, 60,7 en La Seu, 44,1 en La Xerea. Esto supone una grave desproporción entre turistas y residentes.



Presión de las VUT sobre la población en los barrios turísticos de las 6 ciudades ReviTUR. Año 2019 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal Unidades: número de plazas en VUT por cada 100 habitantes

Asimismo, el fenómeno de las viviendas de uso turístico durante la pandemia descendió, pero una vez superada esta, vuelve a recuperarse al alza con una pendiente ascendente.



Recuperación de las VUT tras la pandemia. Ciudades ReviTUR. Años 2019-2022 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e INE

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:

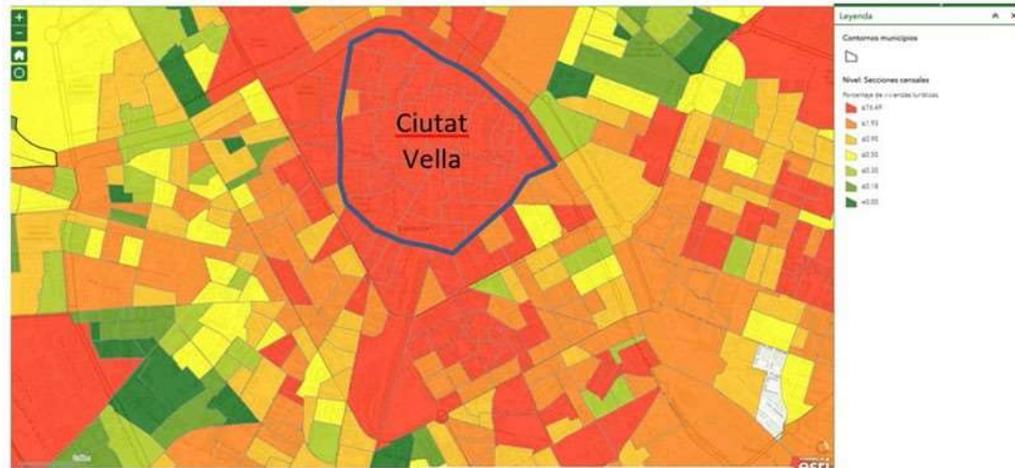
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIÓ DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIÓ DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Por último, si se consulta al Instituto Nacional de Estadística [INE], su web facilita un mapa del porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas que viene a corroborar todo lo expresado hasta ahora. Se puede observar como en Ciutat Vella (zona central roja), el porcentaje alcanza los valores mayores de la ciudad, llegando hasta el 15,88% (18,3 según el estudio de Revitur).



Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (2022M08). Fuente: INE:
<https://inespain.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1898fd9271ef4389869cc5d7112e8f67>. [Consulta 21/12/2022]

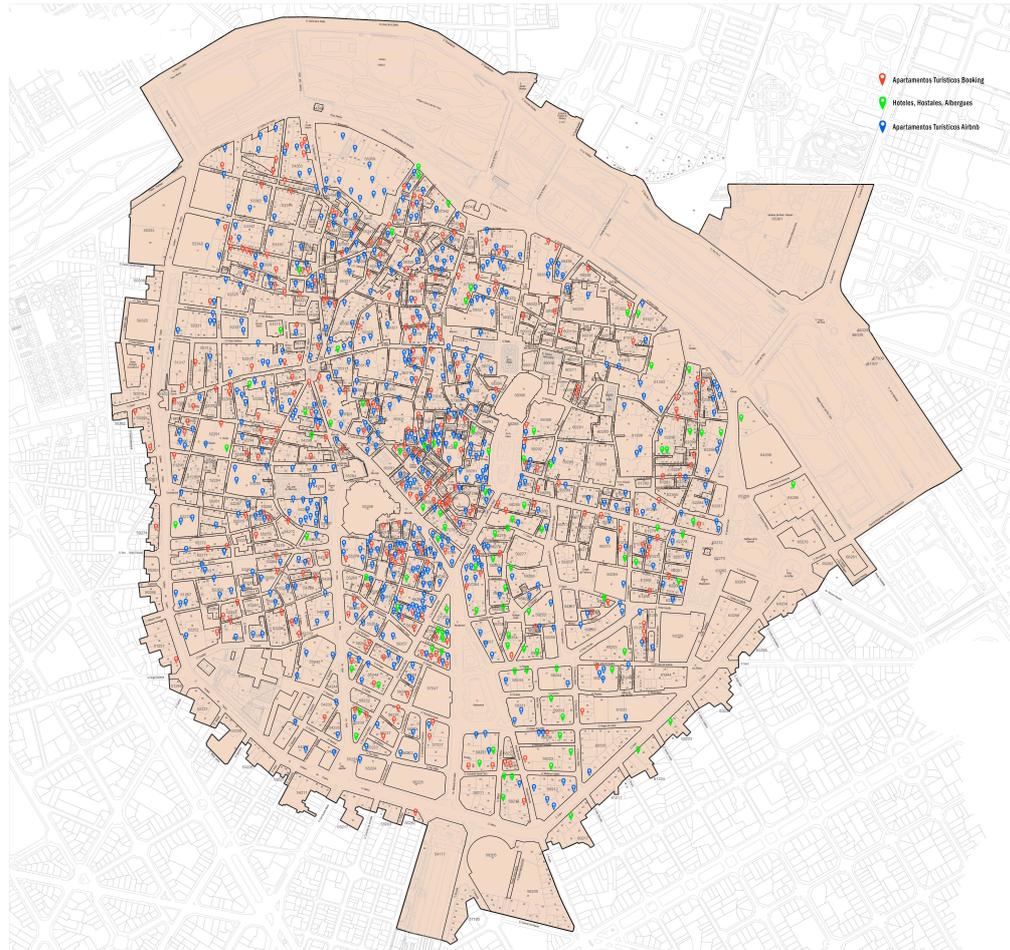
Por lo tanto, se demuestra una reconversión de viviendas residenciales en viviendas turísticas, el encarecimiento del precio de la vivienda y del alquiler, y del nivel de vida en general y la expulsión de residentes del ámbito de Ciutat Vella, provocando la imposibilidad de acceso a una vivienda digna de amplios sectores de la sociedad. La mayoría de los comercios se destinan a dar satisfacción a las necesidades de los turistas, a costa de los servicios de los residentes.

Por otra parte, por este Servicio de Centro Histórico se ha consultado la oferta de las plataformas digitales que ofertan emplazamientos turísticos de AirBnb y booking cuya metodología ha resultado muy compleja debido a que AirBnb no facilitan direcciones concretas, además de la tipología de la oferta: viviendas completas, habitaciones individuales, compartidas... Todo ello, dificulta en gran medida su identificación y control. No obstante se pueden obtener datos globales actualizados a fecha de enero de 2023 de una SITUACIÓN DE FACTO donde sí puede concluirse la elevada concentración de vivienda turística, con el consiguiente aumento de los precios de alquiler y los efectos de pérdida del tejido residencial que ello supone sobre todo en los barrios del Carmen, Velluters y Mercat que se sitúan en el subárea que el PEP Ciutat Vella califica de Predominancia Residencial.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Concentración turística. Elaboración: Servicio Gestión Centro Histórico. Fuentes: Airbnb, Booking

Si tenemos en cuenta los datos del Servicio de Estadística de este Ayuntamiento de València en Ciutat Vella existen 2.878 parcelas edificadas¹ en una población de 27.983 habitantes² con 19.317 viviendas y, según el análisis³ efectuado por nuestro propio Servicio de Gestión del Centro Histórico, la oferta de vivienda turística alcanza a 2331 plazas en booking y 2019 plazas en AirBnb, además de la oferta en hoteles que suma 5.850 plazas más. Datos que se unen al estudio señalado por la revista ReviTur de EXCELTUR - una asociación sin ánimo de lucro, formada por 35 de las más relevantes empresas de toda la cadena de valor turística y que evidencia la saturación turística existente- donde se aporta la tendencia actual de pendiente al alza. Tendencia que se hace necesario revertir.

¹ <https://www.valencia.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4> [Consulta: 12/01/2023]

² <https://www.valencia.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2> [Consulta: 12/01/2023]

³ Situación de facto consultando la oferta de las plataformas digitales que ofertan emplazamientos turísticos de AirBnb y booking obteniendo datos de AirBnb sin facilitar direcciones concretas con una tipología de oferta variada: viviendas completas, habitaciones individuales, compartidas...

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



| | |
|-----------------------------------|--------|
| Parcelas edificadas | 2.878 |
| Viviendas existentes Ciutat Vella | 19.317 |
| Población Ciutat Vella | 27.983 |

| PLAZAS EN APARTAMENTOS Y HOTELES EN CIUTAT VELLA | | | | | | |
|--|-------------------------|-----|-----|---------------|-----------|--------------------|
| | CARMEN MERCAT VELLUTERS | | | SANT FRANCESC | SEU-XEREA | PLAZAS DISPONIBLES |
| BOOKING | 511 | 615 | 363 | 426 | 416 | 2.331 |
| AIRBNB | 451 | 553 | 228 | 345 | 442 | 2.019 |
| HOTELES | 5.850 | | | | | 5.850 |

Plazas en apartamentos y hoteles en Ciutat Vella²
Elaboración Servicio de Gestión del Centro Histórico

En resumen, a la vista de los últimos estudios citados anteriormente donde se refleja la situación actual de facto de la vivienda turística en Ciutat Vella, y la pendiente creciente de viviendas destinadas al uso turístico (ver gráfico recuperación de las VUT tras la pandemia), resulta necesario revisar las condiciones establecidas en el PEP CIUTAT VELLA para mantener la compatibilidad de usos adecuada al uso residencial.

Al vista de todo lo expuesto y habida cuenta del peligro cierto que corre el barrio histórico de Ciutat Vella de perder su identidad propia, además de las consecuencias sociales y económicas ya expresadas, y las propias obligaciones legales señaladas que impulsan la protección del uso residencial, procede realizar esta modificación de planeamiento que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico con las condiciones de acceso y ejercicio de la actividad de viviendas de uso turístico mediante su regulación. Por ello, en el ámbito de predominancia residencial de Ciutat Vella que se ha comprobado de mayor saturación de vivienda turística, se considera que debe actuarse y procede la modificación de planeamiento en el sentido de eliminar el uso terciario vivienda turística v1 (tv1-v1) eliminado así la doble clasificación de la vivienda turística (Tvt: v1 y v2) y, al objeto de posibilitar la actividad turística adoptar una unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos consistente en el bloque y conjunto de edificios turísticos, solamente para las zonas que no forman parte del subámbito de Predominancia Residencial con las condiciones ya determinadas por el Plan.

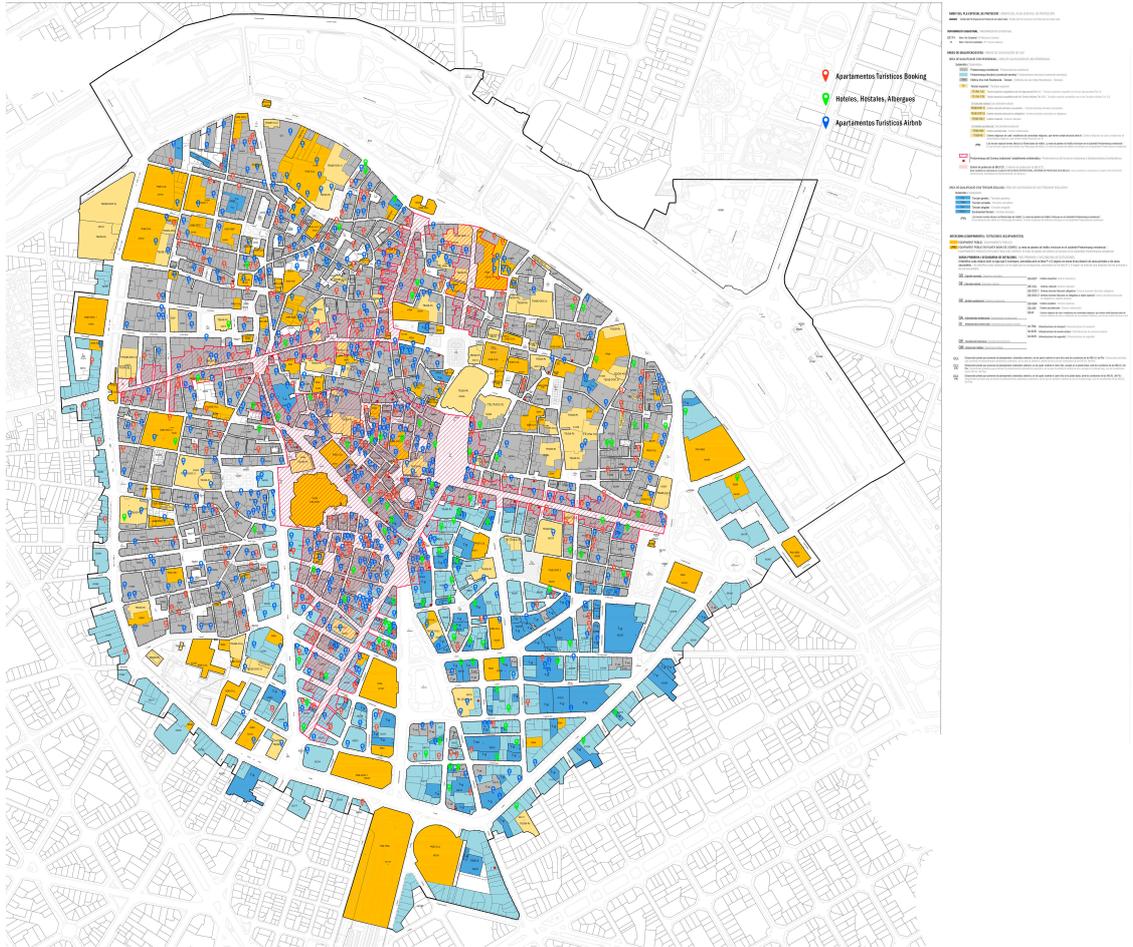
SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXtO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Concentració turística en àrees de qualificació de usos
Elaboració: Servicio de Gestión del Centro Histórico. Fuentes: Airbnb, Booking

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



C) MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación afecta al Capítulo único y primero del Título VI del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella cuya nueva redacción se adjunta a continuación:

ART. 6.4.3.c :

Queda redactado:

c. Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt): unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 Junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya.

Se elimina el resto del apartado c

ART.6.5.3:

Se elimina

ART. 6.8.3.d:

Queda redactado:

d) Uso Terciario Vivienda Turística

Se elimina: salvo la modalidad V1 (Tvt V1) si cumple las condiciones exigidas.

ART. 6.8.5.II:

Se elimina: y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad V1

ART. 6.8.5.III:

Se elimina: y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad V1

ART. 6.8.5.IV:

Se elimina

ART. 6.9.3.d:

Se elimina

ART. 6.9.5.V:

Se elimina

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



ART. 6.9.5.VI

Queda redactado:

Uso Terciario Vivienda Turística: se admite solo en edificio de uso exclusivo.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
BORRADOR MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wws=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA

REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA

ANEXO 0

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ENERO 2023

**ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC**

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



ANEXO 0

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

EL PEP CIUTAT VELLA, objeto de la modificación contiene un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica aprobados [DOC 1- DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA 1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA]. La presente modificación no incluye variación de las unidades de ejecución del Plan, ni de equipamientos, ni suelos dotacionales, ni actuaciones de recalificación de los espacios públicos y obtención de zonas verdes, ni se proponen acciones de transformación del territorio que sean susceptibles de generar productos urbanísticos de mercado que modifiquen las ya existentes, por lo que no procede elaborar estudio de viabilidad económica ni memoria de sostenibilidad que modifique aquella.

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA

REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA

ANEXO 1

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

ENERO 2023

ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIÓ MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIÓ DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIÓ - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wws=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

ANEXO 1

INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la EATE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL del PEP-CIUTAT VELLA

ÍNDICE

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

A) ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

2.- DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

A) ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

B) PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

3.- ANALISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO

4.- VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DE GÉNERO

5.- RECOMENDACIONES

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la EATE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL del PEP-CIUTAT VELLA

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO O NORMA

Denominación del proyecto o norma

Documento Inicial de la EATE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección Ciutat Vella y su Catálogo de Protecciones (PEP-Ciutat Vella)

Órgano administrativo que la promueve

Servicio de Gestión de Centro Histórico. Excm. Ajuntament de València.

Contexto o ámbito de actuación de la norma

Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella o PEP-Ciutat Vella

Objetivos generales del proyecto

Modificación de la regulación del Uso Terciario Vivienda Turística en las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección Ciutat Vella.

Objetivos previstos para promover la igualdad entre mujeres y hombres

La modificación no altera los objetivos del PEP para promover la Igualdad entre hombres y mujeres que eran los siguientes:

- Recuperación de las Áreas Degradadas
- Elevar la cantidad y Calidad de los Equipamientos
- Revitalización de Usos y Actividades económicas de la Zona
- Aumentar la Calidad del Espacio Público, del Paisaje Urbano y de la Movilidad
- Conservación y Puesta en Valor del Patrimonio.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO Teciario Vivienda Turística"
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



A) ANÁLISIS DE LA PERTINENCIA DE GÉNERO

La propuesta de realizar una modificación en la redacción del articulado de las Normas Urbanísticas no va dirigida a ningún grupo objetivo y explícito de personas, ni afecta de forma diferenciada a las mujeres o a los hombres, en ningún ámbito económico, social, educativo, de participación y representación en los órganos de decisión y culturales existentes, de modo que la modificación mejore la situación de unas u otros.

2.- DIAGNÓSTICO DEL CONTEXTO

A) ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

El reciente Informe presentado por el Estudio Revitur, elaborado por la Asociación Excelsur, Alianza para la Excelencia Turística, ha logrado cuantificar los efectos de la proliferación de viviendas de uso turístico en Valencia, desde el año 2010, hasta la actualidad, Noviembre del 2022.

Los datos se han obtenido escrutando las diferentes plataformas digitales que ofertan las viviendas, utilizando un algoritmo que elimina los anuncios duplicados en varias plataformas y complementando estos datos con la información obtenida del resto de las fuentes disponibles, especialmente, con el INE. Además, para recabar la opinión directa de los vecinos que conviven con las viviendas turísticas se realizó una encuesta dirigida a vecinos de barrios con alta densidad de viviendas de uso turístico, (un total de 1.200 cuestionarios) así como a los vecinos de edificios, en los que existen una o varias de estas viviendas (1.100 cuestionarios). No obstante, el Informe no indica que esta toma de información se desagregase en mujeres y hombres.

Como resultado, en este momento el Excmo. Ajuntament de Valencia conoce que el número de plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes en Ciutat Vella, por barrios es alarmante. En el barrio del Mercat la cifra asciende a 50,3, en la Seu-Xerea, a 39,2, en el barrio de Sant Francesc a 27,8 y en el Carmen a 27. Estas cifras son muy superiores a la media de las zonas turísticas de la ciudad (13,9) o a la media del resto de la ciudad (1,8). Además, a estas cifras de viviendas turísticas hay que sumar el resto de las plazas turísticas del Centro Histórico correspondientes a los usos hoteleros, ya regulados en el planeamiento vigente. Sumándolas, estas cifras se disparan a 68,4 plazas turísticas por cada 100 habitantes en El Mercat, 60,7 en La Seu, 44,1 en La Xerea. Esto supone una grave desproporción entre turistas y residentes.

Se podría concluir en que a mayor número de viviendas residenciales reconvertidas a vivienda turística, mayor es el desplazamiento de las clases populares que habitaban estos tejidos urbanos y más difícil es conseguir la recuperación de los usos y actividades propias de la zona. Estas dos cuestiones no son desagregadas por sexo en el Informe citado, por lo que podría deducirse que afectan tanto a las mujeres como a los hombres.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Por ello se aborda la presente modificación del articulado de la normativa existente -en concreto, de las Normas Urbanísticas del PEP Ciutat Vella- con el objeto de limitar esta terciarización incontrolada del Centro Histórico, en donde se permitía la implantación de estas viviendas.

B) PREVISIÓN DE EFECTOS SOBRE LA IGUALDAD

Como ya se ha expuesto, no se dispone de datos segregados por sexo y además, la modificación normativa pretendida afectará al uso de las viviendas residenciales que no podrán ser reconvertidas en viviendas turísticas, por lo que resulta imposible prever cuál será el efecto que tendrá esta modificación puntual, sobre la situación de Igualdad entre mujeres y hombres.

3.- ANALISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO

a) Presencia de mujeres y hombres

No existen datos que relacionen a la población masculina y femenina con el número de viviendas turísticas existentes, de facto, en el Centro Histórico de Valencia, por lo que no se puede dar respuesta a este epígrafe.

b) Acceso a los recursos

No existen datos que relacionen a la población masculina y femenina con el número de viviendas turísticas existentes, de facto, en el Centro Histórico de Valencia, por lo que no se puede dar respuesta a este epígrafe.

c) Participación en la adopción de decisiones

No existen datos que relacionen a la población masculina y femenina con el número de viviendas turísticas existentes, de facto, en el Centro Histórico de Valencia, por lo que no se puede dar respuesta a este epígrafe.

d) Normas sociales y valores

Como ya se ha expuesto, la modificación normativa interviene en un aspecto concreto de la regulación de los usos, pero en este caso concreto, no puede establecerse ninguna relación entre las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres y a los hombres con el fenómeno de proliferación de viviendas turísticas.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

- e) Cumplimiento de la normativa en materia de igualdad

Como se ha expuesto, las Normas Urbanísticas del PEP-Ciutat Vella dedican su extenso articulado a la consecución de los objetivos expuestos en la Descripción General de este proyecto. La pequeña modificación que se aborda, no impide que el resto de la norma surta los efectos buscados de promoción de la Igualdad entre Mujeres y Hombres

4.- VALORACIÓN FINAL DEL IMPACTO DE GÉNERO

La modificación puntual de la regulación de un uso urbanístico concreto en el Centro Histórico de València no puede relacionarse con la Igualdad entre hombres y mujeres.

El planeamiento urbanístico contiene unas competencias concretas y abarca determinadas áreas en las que interviene pero, en este caso concreto, no puede cooperar en la consecución de la igualdad entre hombres y mujeres, que busca y regula la Ley 9/2003, de 2 de abril, dado que la Urbanística es una materia de distinta naturaleza, a la de la norma citada.

Positivo

Negativo

No impacta

5.- RECOMENDACIONES

- a) En la misma norma o política

No se proponen otras medidas que pudieran ir dirigidas a complementar o mejorar la eficacia de la norma. Los artículos que puntualmente, se modifican son los siguientes:

- El **ART. 6.4.3.c**, queda redactado:

“c. Uso Terciario Vivienda Turística (Tvt): unidad de vivienda completa destinada a satisfacer alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 Junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya.”

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Se elimina el resto del apartado c

-El **ART.6.5.3** se elimina

- El **ART. 6.8.3.d** queda redactado:

“d) Uso Terciario Vivienda Turística“

Se elimina:”... salvo la modalidad VI (Tvt VI) si cumple las condiciones exigidas”.

-El **ART. 6.8.5.II:**

Se elimina: *“y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad VI”*

-El **ART. 6.8.5.III:**

Se elimina: y el uso Terciario vivienda turísticas (Tvt-v1) modalidad VI

-El **ART. 6.8.5. IV:**

Se elimina

- **El ART. 6.9.3.d:**

Se elimina

- **El ART. 6.9.5.V:**

Se elimina

-El **ART. 6.9.5.VI** queda redactado:

“Uso Terciario Vivienda Turística: se admite solo en edificio de uso exclusivo“

b) En otras actuaciones o futuras normas

En la actualidad no se proponen otras medidas que pudieran ir dirigidas a complementar o mejorar la eficacia de la norma.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: “REGULACIÓN USO Teciario Vivienda Turística”
INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA

REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA

ANEXO 2

INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

ENERO 2023

**ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ URBANA I HABITATGE/VICEALCALDÍA/SERVICI DE
GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC**

Direcció Edifici Antiga Tabaquera, carrer d'Amadeu de Savoia, 11 · 46010 · València

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIÓ MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIÓ DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIÓ - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



ANEXO 2

INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCÈNCIA del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE) para la EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (EATE) de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEP-CIUTAT VELLA

ÍNDICE

1. IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA (NORMA, PLAN O PROGRAMA)
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO
 - A) DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA.
 - B) NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA
 - C) ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES
3. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCÈNCIA
4. RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA
5. ANEXO

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCÈNCIA del DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE) para la EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA (EATE) de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PEP-CIUTAT VELLA

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, de derechos y garantías de la infancia y la adolescencia, cuyo literal expresa:

“Artículo 6. Informes de impacto en la infancia y la adolescencia.

Los planes sectoriales y los proyectos normativos de la Generalitat incorporarán un informe de impacto en la infancia y la adolescencia que se elaborará por el departamento o centro directivo que propone el anteproyecto de ley o proyecto de norma, plan o programa, de acuerdo con las instrucciones y directrices que dicte el órgano competente en la materia, y deberá acompañar la propuesta desde el inicio del proceso de tramitación.”

Se procede a elaborar el presente Informe de Impacto en la Infancia y la Adolescencia

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA (NORMA, PLAN O PROGRAMA)

Denominación del proyecto o norma

EATE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección Ciutat Vella y su Catálogo de Protecciones (PEP-Ciutat Vella)

Órgano administrativo que la promueve

Servicio de Gestión de Centro Histórico. Excm. Ajuntament de València.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|-------------|---------------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS, NECESIDADES Y GRUPOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PUEDE PRODUCIR ALGÚN IMPACTO

A) DERECHOS CONCRETOS DE LA INFANCIA SOBRE LOS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

| | |
|--|--|
| Definición de niño o adolescente | |
| Principio de no discriminación | |
| Principio de interés superior de las personas menores de edad | |
| Dar efectividad a los derechos hasta el máximo de los recursos disponibles | |
| Derechos y deberes de los padres y evolución de las facultades del menor | |
| Derecho a la vida, la supervivencia y el desarrollo | |
| Derecho a un nombre y una nacionalidad | |
| Derecho a preservar la identidad | |
| Derechos respecto a la separación de las personas menores de edad de sus progenitores | |
| Reunificación de la familia | |
| Derechos frente a traslados ilícitos y retención ilícita | |
| Derechos de las personas menores de edad a ser escuchadas | |
| Derecho a la libertad de expresión | |
| Derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión | |
| Derecho de asociación y de reunión | |
| Derecho a la protección de la vida privada | |
| Derecho a la información | |
| Responsabilidades parentales y asistencia de los poderes públicos para llevarlas a cabo | |
| Derecho a la protección contra toda forma de violencia | |
| Derechos de las personas menores de edad privadas de su medio familiar | |
| Derechos de las personas menores de edad en materia de adopción | |
| Derechos de las personas menores de edad refugiadas | |
| Derechos de las personas menores de edad con diversidad funcional | |
| Derecho a la salud | |
| Derecho a la evaluación periódica del internamiento | |
| Derecho a beneficiarse de la Seguridad Social | |
| Derecho a beneficiarse de un nivel de vida adecuado para su desarrollo | |
| Derecho a la educación | |
| Derechos como integrantes de minorías o pueblos indígenas | |
| Derecho al esparcimiento, al juego y a participar en actividades artísticas y culturales | |

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



| | |
|---|---|
| Derecho a la protección contra la explotación económica y el trabajo infantil | |
| Derecho a la protección contra el uso ilícito y el tráfico de estupefacientes | |
| Derecho a la protección contra la explotación y el abuso sexual | |
| Derecho a la protección frente a la venta, tráfico y trata de personas | |
| Derecho a la protección contra otras formas de explotación | |
| Derechos frente a la tortura y respecto de la privación de libertad | |
| Derechos de la infancia y adolescencia afectada por un conflicto armado | |
| Derecho a la recuperación y reintegración social de las víctimas de toda forma de abandono o maltrato | |
| Derechos de las personas menores de edad que han infringido las leyes penales | |
| No se considera que la iniciativa tenga ningún impacto sobre los derechos de la infancia y adolescencia | X |

B) NECESIDADES BÁSICAS DE LA INFANCIA SOBRE LAS QUE LA INICIATIVA PODRÍA TENER INCIDENCIA

| | |
|--|---|
| Alimentación adecuada | |
| Vivienda adecuada | |
| Vestido e higiene adecuados | |
| Atención sanitaria | |
| Sueño y descanso | |
| Espacio exterior adecuado | |
| Ejercicio físico | |
| Protección de riesgos físicos | |
| Protección de riesgos psicológicos | |
| Necesidades sexuales y reproductivas | |
| Participación activa y normas estables | |
| Vinculación afectiva primaria | |
| Interacción con personas adultas | |
| Interacción con iguales | |
| Educación formal | |
| Educación no formal | |
| Juego y tiempo de ocio | |
| No se considera que la iniciativa tenga impacto sobre las necesidades de la infancia | X |

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



C) ESPECIAL IMPACTO DE LA INICIATIVA EN GRUPOS CONCRETOS O CIRCUNSTANCIAS DE NIÑOS Y ADOLESCENTES

| | |
|---|---|
| La iniciativa no impacta en ningún grupo de forma especial | X |
| La iniciativa impacta especialmente en los siguientes colectivos: | |
| a) Población masculina menor de edad | |
| b) Población femenina menor de edad | |
| c) Menores de 0 a 3 años | |
| d) Menores de 3 a 6 años | |
| e) Menores de 6 a 12 años | |
| f) Adolescentes | |
| g) Menores con problemas de salud mental | |
| h) Menores con enfermedades crónicas graves | |
| i) Menores consumidores de drogas | |
| j) Menores que no asisten a clase o abandonan sus estudios prematuramente | |
| k) Menores víctimas de maltrato | |
| l) Menores con dificultades de aprendizaje | |
| m) Menores con trastornos de conducta | |
| n) Menores en conflicto con la ley | |
| o) Menores en el sistema de protección por riesgo o desamparo | |
| p) Menores refugiados y solicitantes de asilo | |
| q) Menores en procesos migratorios con referentes familiares adultos | |
| r) Menores extranjeros no acompañados | |
| s) Menores de etnia gitana y otras minorías | |
| t) Menores con diversidad funcional | |
| u) Menores de entornos urbanos | |
| v) Menores de entornos rurales | |
| w) Identidad sexual en la infancia y la adolescencia | |
| x) Otros grupos (<i>especificar</i>) | |

Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

3.-VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

| | |
|---|---|
| 1. Negativo. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o se empeore la situación de partida, cualquiera que sea ésta. | |
| 2. Sin impacto. Cuando de la aprobación de la iniciativa no se derive ninguna modificación que afecte a la situación de partida | X |
| 3. Positivo. Cuando de la aprobación de la iniciativa se derive la eliminación o disminución de las deficiencias detectadas o mejore en todo caso la situación de partida, cualquiera que ésta sea. | |

Motivación y justificación de la valoración

La modificación puntual de la regulación de un uso urbanístico concreto en el Centro Histórico de València no guarda relación alguna con la protección de la infancia, ni de la adolescencia.

El planeamiento urbanístico contiene unas competencias concretas y abarca determinadas áreas en las que interviene, pero no puede prestar la protección buscada y regulada por la Ley 26/2018, de 21 de diciembre, dado que la Urbanística es una materia de distinta naturaleza a la de la norma citada.

4.-RECOMENDACIONES SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

Recomendaciones sobre la aplicación de la norma o sobre las medidas complementarias o compensatorias que sea posible adoptar para evitar el impacto negativo o para garantizar o fortalecer el impacto positivo.

Ninguna

5.- ANEXO.

Relación de consultas realizadas a otros órganos de la Administración, a entidades de cualquier tipo, y a niños y adolescentes.

Ninguna

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"
INFORME DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA

REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA

II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wws=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



II. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL

1. ANTECEDENTES NORMATIVOS

Desde el punto de vista urbanístico y de la evaluación ambiental y estratégica:

- Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.
- 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.
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Mediante esta Ley se unifica en una sola norma dos disposiciones: la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos y modificaciones posteriores al citado texto refundido.
- Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental. (DOGV núm. 1021, de 08.03.89).
- Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.
- Plan Especial de Protección de Ciutat Vella - PEP CIUTAT VELLA- Acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020. Publicación BOP núm. 39, de 26 de febrero de 2020. Se puede consultar <http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/vTramitacionWeb/7183D017A5DA4E1EC1258512002F6265?OpenDocument&lang=1&nivel=10&Categoria=&bdorigen=ayuntamiento/urbanismo.nsf> [Consulta 07/04/2022]

Desde el punto de vista patrimonial:

- La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- La Ley 10/2012, de 21 de diciembre, que modifica la LPCV.
- La ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC
cultural valenciano.

Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

El objetivo de esta modificación de planeamiento es preservar el uso residencial del ámbito del PEP CIUTAT VELLA, al proteger y valorizar el paisaje antropizado de conjunto histórico en que se sitúa como un activo cultural, económico e identitario que impulsa el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles.

El objetivo de la modificación, no varía de los señalados en el DIE del PEP CIUTAT VELLA, entre otros, *a.5 - Recuperación del tejido Residencial y la calidad de la Vivienda* y que tal y como se manifiesta *es importante compatibilizar el uso residencial, que es el uso global y predominante de la zona, con el dotacional en todas sus modalidades y el uso terciario, pero para eso es necesario alcanzar un equilibrio en el que se refuerce el uso residencial y las actividades y el comercio tradicional que han sido usos vinculados a este ámbito desde su origen y compatibles con sus valores patrimoniales. Deben localizarse las zonas que presenten saturación sectorial por la tendencia a la especialización de la actividad económica, y es necesario controlar y limitar la entrada de actividades o usos que en Ciutat Vella ya estén saturados o afecten al desarrollo del uso residencial dominante.*

La problemática a resolver viene suficientemente tratada en el borrador de la modificación del Plan, y se basa en adecuar la compatibilidad del uso terciario vivienda turística tradicional al uso residencial.

El uso de la vivienda turística debe regularse, ya que en caso contrario tendría como principal consecuencia que un uso considerado como compatible o permitido, se convierta en un uso global o dominante. Si no fuera así, se rompería los criterios de zonificación que se utilizaron a la hora de elaborar el Plan Especial, cuyo uso terciario se pretende desincentivar en favor de la preservación del carácter del denominado subámbito de predominancia residencial hacia modelos ambientalmente más sostenibles. Se correría el peligro cierto que el barrio histórico de Ciutat Vella pierda su identidad propia, además de las consecuencias sociales y económicas que ello conlleva y suficientemente especificadas en el borrador del Plan.

3. ALCANCE, ÁMBITO Y POSIBLE CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS DEL PLAN QUE SE PROPONE

3.1 ALCANCE

Se trata de una revisión de las Normas Urbanísticas que se refiere a las características y condicionamientos para el uso terciario vivienda turística. Con la aprobación de esta modificación se propone regular el uso urbanístico terciario vivienda turística (tvt) como unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 junio 2018) y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya; permitiéndose únicamente en el subámbito de predominancia terciaria y en edificio de uso exclusivo; suprimiéndose las 2 modalidades según las condiciones de implantación urbanística anteriormente contempladas por el PEP.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



La modificació DE LA REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO VIVIENDA TURÍSTICA afecta al Título VI : Regulación detallada de Usos y Actividades de las Normas Urbanísticas y de Protección del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, y abarca los artículos 6.4, 6.5 del Capítulo único y 6.8, 6.9 del capítulo primero.

3.2 ÀMBITO

El ámbito de la modificación puntual es el del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella: Área Central del Conjunto Histórico de Valencia, declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano y en concreto los subámbitos de predominancia residencial y de predominancia terciaria del Área de Calificación de uso Residencial del PEP de Ciutat Vella, área de calificación mayoritaria o de régimen general del ámbito del plan especial.

3.3 ALTERNATIVAS SELECCIONADAS. ART. 52.2.b. Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Alternativa 0: mantener la regulación actual del PEP Ciutat Vella sin introducir nuevos mecanismos que paralizen la actual tendencia al alza de las viviendas turísticas.

En éste ya se señala la preocupación por el importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público. El PEP Ciutat Vella tiene como objetivo principal la recuperación del tejido residencial, que se considera un aspecto que se debe abordar en profundidad, puesto que es una de las asignaturas pendientes en Ciutat Vella.

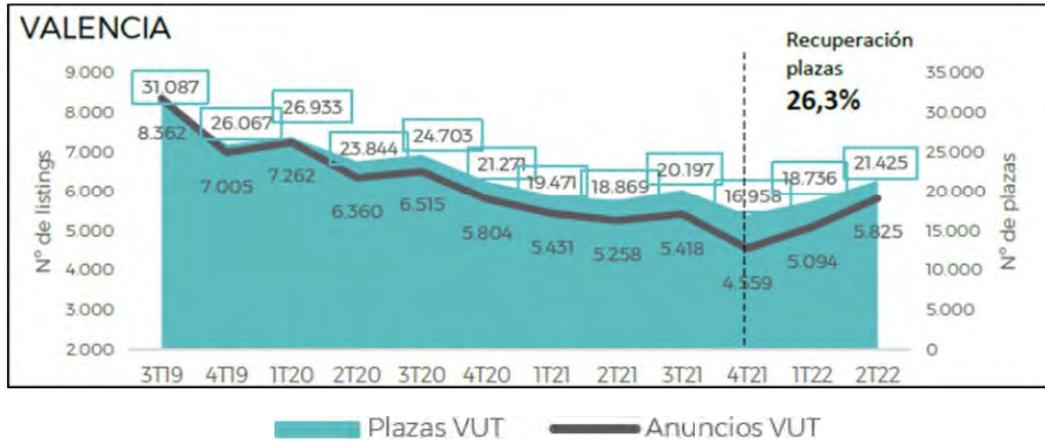
El Plan mantendría la posibilidad de establecer viviendas turísticas en el subámbito de predominancia residencial, añadiéndose a las ya existentes de facto, cuya saturación actual queda manifiesta en el “apartado 5 Diagnóstico de la situación del medioambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.”

Además de la saturación actual, está la tendencia de la pendiente al alza que nos indica el gráfico de recuperación de las VUT tras la pandemia. Pendiente que se debe frenar para poder conseguir los objetivos que el propio plan especial marca: la recuperación del tejido residencial y la revitalización de usos y actividades económicas de la zona.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: “REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA”

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Recuperación VUT tras la pandemia. Ciudades ReviTUR. Años 2019-2022 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e INE

Alternativa 1: Regulación del uso terciario vivienda turística eliminado la vivienda turística en la zona del subámbito de predominancia residencial.

Se propone regular el uso urbanístico terciario vivienda turística (tvt) como unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos de conformidad con lo establecido en el art. 65 de la ley 15/2018 de 7 de junio de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana (DOGV 8 junio 2018) y del decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que en un futuro la sustituya; permitiéndose únicamente en el subámbito de predominancia terciaria y en edificio de uso exclusivo; suprimiéndose las dos modalidades según las condiciones de implantación urbanística anteriormente contempladas.

En el PEP CIUTAT VELLA ya se refleja la preocupación por la excesiva terciarización en su ámbito expresando la amenaza hacia el tejido residencial en base al diagnóstico sobre las directrices de calidad urbana que analiza y, por tanto, se fijó como directriz en la elaboración del Plan la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional. Como se puede apreciar en el borrador del plan, la situación de facto a día de hoy sigue siendo alarmante, por lo que esta modificación del Plan pretende conseguir este objetivo, que los indicadores señalan que pelagra su cumplimiento, con un nuevo régimen de usos para todo el ámbito que hace compatible el uso terciario con determinadas tipologías que resultan menos aptas para el uso residencial. La revisión de la regulación del uso vivienda turística permite acotar y limitar los usos terciarios y controlar el equilibrio de estos usos con el residencial

Por otra parte, se cumple con una de las determinaciones que el DIE del PEP Ciutat Vella establecía: la necesidad de modificar el régimen de usos limitando la implantación del uso terciario hotelero en sus diversas modalidades y en general, no plantear una regulación genérica de usos sino plantear un régimen que tenga en cuenta las diferencias que correspondan en cada zona teniendo en cuenta las áreas actualmente saturadas por este uso y evitando o eliminando la compatibilidad con el uso residencial en edificios de uso mixto.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Por tanto, la selección de esta alternativa se sitúa en la idea de regular las viviendas de uso turístico, ya que se incardina plenamente con la visión, previsiones, directrices y objetivos de la Estrategia Territorial de la Comunidad valenciana (Decreto 1/2011 GV, de 13 de enero, del Consell), especialmente en el cumplimiento de sus objetivo 10 y 11, que se refieren a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles y proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, obliga a la protección del uso residencial, los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deben incentivar operaciones de rehabilitación urbana para faciliten la recuperación residencial del área. Por su parte el art. 34.2 de la citada Ley de Patrimonio Cultural Valenciano exige el informe previo de la Conselleria competente en materia de cultura para la aprobación de los planes especiales de protección. Dicho informe tiene carácter vinculante. El art 34. 3 establece que serán nulos de pleno derecho los instrumentos urbanísticos aprobados con incumplimiento del apartado anterior.

En definitiva, con esta modificación del Plan se intenta paralizar la proliferación de las viviendas turísticas y que el barrio histórico de Ciutat Vella recupere su identidad propia, se atenúen las consecuencias sociales y económicas perversas que una excesiva terciarización produce: salida de viviendas del mercado de vivienda, mayor demanda para la compra de inmuebles destinados a la inversión dirigida al alojamiento turístico, y pérdida de población residente.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La ejecución de la modificación del plan se materializará conforme se vayan realizando las actuaciones amparadas por el mismo y, en su caso, previa autorización municipal.

5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL MEDIOAMBIENTE Y DEL TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN EN EL ÁMBITO AFECTADO

El ámbito afectado por la presente modificación abarca al centro histórico Ciutat Vella de València. El diagnóstico de la situación actual del medioambiente y del territorio ha sido ampliamente analizado en diversos documentos, especialmente el PEP CIUTAT VELLA de reciente elaboración (año 2020) donde cuenta con una memoria informativa que describe la estructura física, social y económica del territorio, además de un estudio de integración paisajística.

En resumen, el municipio de València se ubica en la llanura costera citrícola-hortícola enmarcada en una gran unidad paisajística que es la Plana de València, en la que se combinan los tres tipos de paisaje urbano, rural, y naturalizado. Como referencia previa al diagnóstico, hay que señalar que Valencia está asentada en una orografía suave que está formada por una llanura que desciende suavemente hacia el lecho del Turia y hacia el mar de elevada presencia humana, los espacios naturales se circunscriben al área metropolitana, y una zona de cultivo de huerta envuelve al núcleo urbano.

Al estar en suelo urbano consolidado, se trata de un paisaje totalmente antropizado, donde las

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

actividades humanas han ido modificando a lo largo de la historia el paisaje natural. Los rasgos del paisaje que actualmente podemos apreciar se han ido conformando a lo largo de los siglos y, han ido evolucionado desde la época fundacional de la ciudad en tiempos milenarios hasta la imagen materializada en el paisaje actual, no por ello deja de evolucionar día a día, ejemplo de ello es la propia modificación del PEPRi objeto que afecta a nuestra área de estudio. Nuestro ámbito de estudio se sitúa en el núcleo de la ciudad de Valencia, que nace por el año 138 a.c. La Valentia Romana se situaba sobre la traza de la calle Caballeros –eje EO Decumanos- y el Miguelete -eje NS Cardo-. Posteriormente, la cultura musulmana deja sus huellas por el año 718 desarrollándose durante 5 siglos, así permanecen vestigios de la muralla musulmana visibles en el Tossal, plaza del Ángel y antigua Universidad. La conquista de la ciudad por el Rey Jaime I en 1238, va a suponer un aumento de la población y por lo tanto una nueva ampliación de la ciudad amurallada. Se mantiene dos restos de singular importancia: las Torres de Serrano y Quart.

En 1865 se inicia el derribo de las murallas de la ciudad para evitar la asfixia a la que estaba sometida la ciudad. Ya en la posguerra, el desarrollismo de los años 60 deja su impronta transformando la urbe con algunos edificios de gran altura, ejemplo de uno está en el ámbito de la unidad. En 1979 con la llegada de la democracia se inicia una política de conservación del patrimonio histórico, no obstante, debido al mal estado de muchos edificios, se producen derribos y aumenta el número de solares. La evolución de la ciudad ha estado condicionada por la aprobación de los diferentes PEPRis de CHP en los años 90 con nueva redefinición de usos, aprovechamientos, condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones, desde una perspectiva de la conservación y protección de las tipologías originales y de sus entornos, así como la creación de espacios libres a través de operaciones de transformación de manzanas con edificación no protegible. Posteriormente, se fueron aprobando diferentes modificaciones puntuales y unos planos especiales en los entornos BIC, se hacía necesaria por tanto, tal y como expresa la memoria descriptiva del PEP, la adaptación y refundición del planeamiento de Ciutat Vella. En consecuencia, se redacta el PEP CIUTAT VELLA y se aprueba definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 13 de febrero de 2020. Publicación BOP núm 39, de 26 de febrero de 2020. Se puede consultar <http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/vTramitacionWeb/7183D017A5DA4E1EC1258512002F6265?OpenDocument&lang=1&nivel=10&Categoria=&bdorigen=ayuntamieto/urbanismo.nsf> [Consulta 07/04/2022]

Especial mención a la situación actual de la terciarización en base al uso de la vivienda turística.

El borrador de la modificación realiza un exhaustivo análisis sobre este tema en base al propio estudio realizado por este Servicio de Gestión del Centro Histórico utilizando búsquedas en plataformas digitales como airBnb, booking..., los datos estadísticos facilitados por el Instituto Valenciano de Estadística, y el reciente estudio ReviTUR “Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento.”

El fenómeno de las viviendas de uso turístico pervierte el suelo destinado a residencial hacia su terciarización, como así lo demuestra el estudio REVITUR, elaborado por la asociación Exceltur, Alianza para la EXCELENCIA Turística logran cuantificar los efectos que la problemática de la proliferación de las viviendas de uso turístico está generando en determinadas ciudades y destinos turísticos del territorio español, entre ellas València (se adjunta) desde el año 2010 hasta la actualidad.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: “REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA”

Signat electrònicament per:

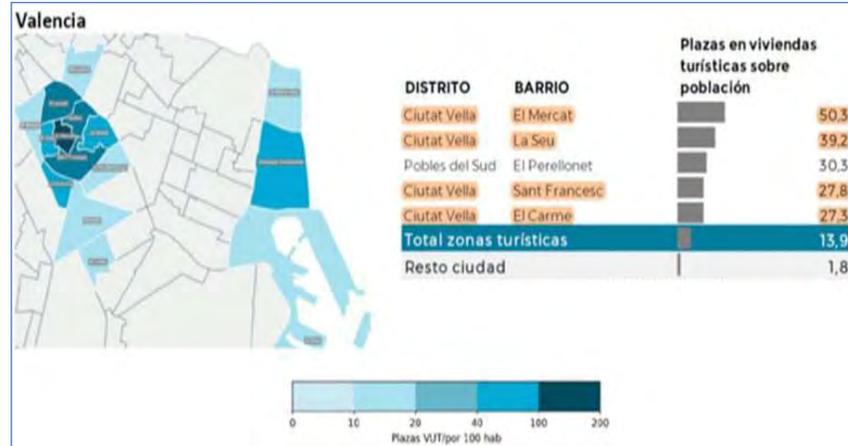
| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

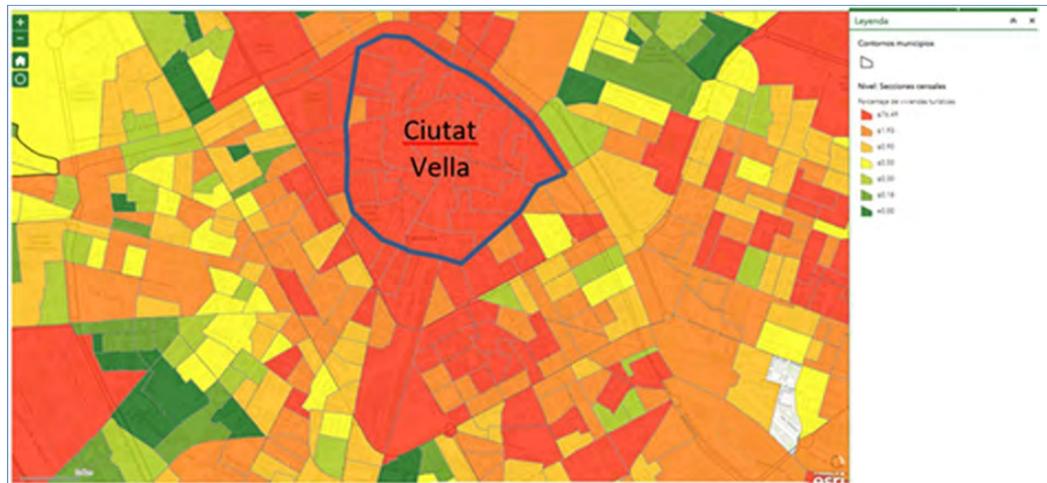
El número de plazas de viviendas turísticas por cada 100 habitantes en Ciutat Vella por barrios es alarmante. En el barrio del Mercat la cifra asciende al 50,3. En la Seu a 39,2, en el barrio de Sant Francesc a 27,8 y en el Carmen a 27,3 (todo ello frente al resto de la ciudad que presenta 1.8). Estas cifras de viviendas turísticas hay que añadirlas al resto de plazas turísticas del ámbito correspondientes al resto de usos hoteleros.



Presión de las VUT sobre la población en los barrios turísticos de las 6 ciudades ReviTUR. Año 2019 Fuente: ReviTUR a partir de AirDNA e información municipal Unidades: número de plazas en VUT por cada 100 habitantes

Fenómeno que descendió durante la pandemia, como es lógico, y vuelve a recuperarse con una tendencia al alza, una vez superados los confinamientos (ver gráfico de recuperación de las VUT tras la pandemia. Años 2019-2022)

Hechos estos que se corroboran en el mapa de porcentajes de viviendas turísticas sobre el total de viviendas que facilita el INE en su web. Se observa como en Cuta Vella se alcanzan los más altos porcentajes de la ciudad, llegando hasta un 15.88%



Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas (2022M08). Fuente: INE:

<https://inespain.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1898fd9271ef4389869cc5d7112e8f67>. [Consulta 21/12/2022]

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

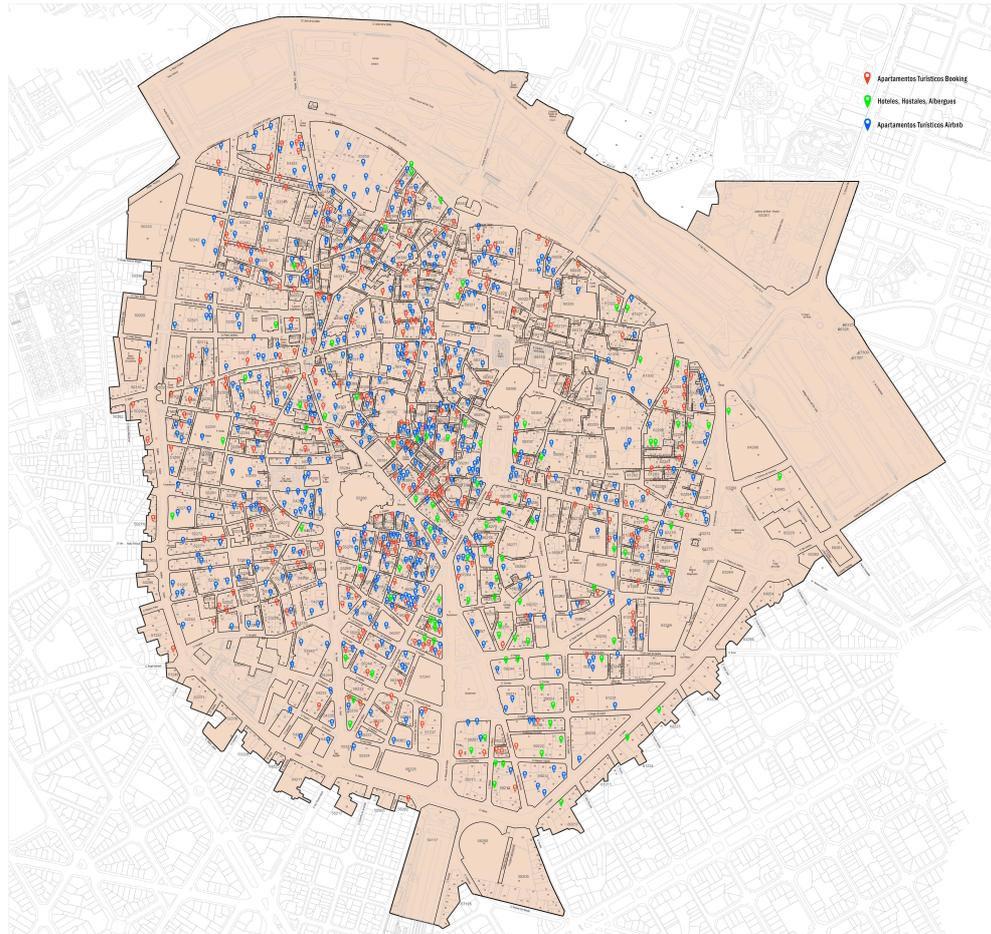
Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXtO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Por otra parte, por este Servicio de Centro Histórico se ha consultado la oferta de las plataformas digitales que ofertan emplazamientos turísticos de AirBnb y booking cuya metodología ha resultado muy compleja debido a que AirBnb no facilitan direcciones concretas, además de la tipología de la oferta: viviendas completas, habitaciones individuales, compartidas... Todo ello, dificulta en gran medida su identificación y control. No obstante, si se pueden obtener datos globales de una SITUACIÓN DE FACTO donde si puede deducirse la elevada concentración de vivienda turística, sobre todo en los barrios del Carmen, Velluters y Mercat que se sitúan en el subárea que el PEP Ciutat Vella califica de Predominancia Residencial.



Concentración turística. Elaboración: Servicio Gestión Centro Histórico. Fuentes: AirBnb, Booking

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Si tenemos en cuenta los datos del Servicio de Estadística de este Ayuntamiento de València en Ciutat Vella existen 2.878 parcelas edificadas y, según el análisis efectuado por nuestro propio Servicio de Gestión del Centro Histórico, la oferta de vivienda turística alcanza a 2331 plazas en booking y 2019 plazas en AirBnb, además de la oferta en hoteles que suma 5.850 plazas más. Datos que se unen al estudio señalado por la revista ReviTur de EXCELTUR - una asociación sin ánimo de lucro, formada por 35 de las más relevantes empresas de toda la cadena de valor turística y que evidencia la saturación turística existente- donde se aporta la tendencia actual de pendiente al alza. Tendencia que se quiere frenar.

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Parcelas edificadas | 2.878 |
| Viviendas existentes Ciutat Vella | 19.317 |
| Población Ciutat Vella | 27.983 |

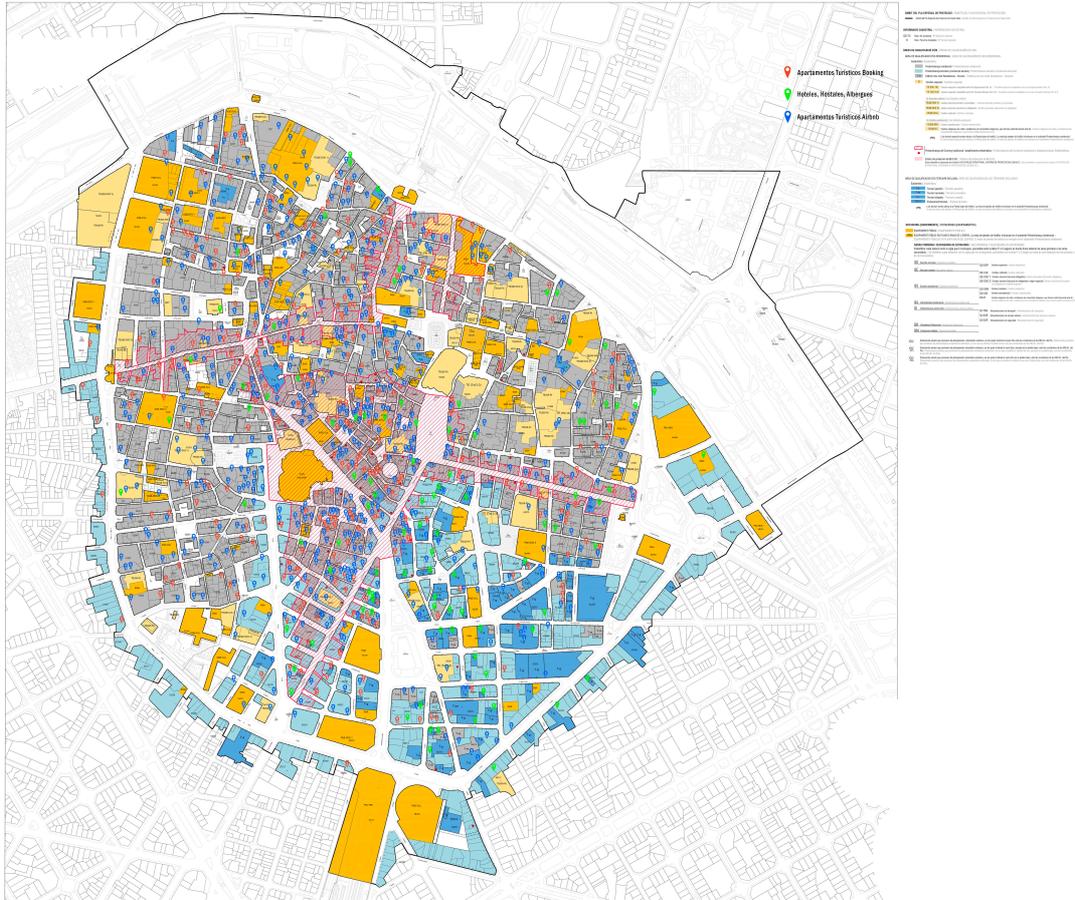
| PLAZAS EN APARTAMENTOS Y HOTELES EN CIUTAT VELLA | | | | | | |
|--|--------|------------------|---------------|-----------|--------------------|-------|
| | CARMEN | MERCAT VELLUTERS | SANT FRANCESC | SEU-XEREA | PLAZAS DISPONIBLES | |
| BOOKING | 511 | 615 | 363 | 426 | 416 | 2.331 |
| AIRBNB | 451 | 553 | 228 | 345 | 442 | 2.019 |
| HOTELES | 5.850 | | | | | 5850 |

Plazas en apartamentos y hoteles en Ciutat Vella. Elaboración Servicio de Gestión del Centro Histórico

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Concentració turística en àrees de qualificació de usos
Elaboració: Servicio de Gestión del Centro Histórico. Fuentes: AirBnb, Booking

6. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIOAMBIENTE Y SOBRE LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO

Se prevé que la regulación del uso terciario vivienda turística rebaje la terciarización en el barrio de Ciutat Vella, lo cual debería ocasionar una reducción de los índices de presión de las viviendas de uso turístico sobre el barrio, rebajando los porcentajes de este tipo de viviendas sobre su totalidad y frenando el alza de este tipo de servicio. Así, en el medio socio-económico, se reduciría la gentrificación mejorando la calidad de vida del barrio.

Es decir, el medio socio-económico propio de Ciutat Vella se restablecería, debido a que la convivencia vecinal no se deteriora y se mantiene la cohesión social, territorial y económica. Además, el aspecto cultural del patrimonio se conservaría, se ayuda a asentar el carácter identitario del barrio.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TERCARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

Por otra parte, el medio físico mejoraría, ya que el uso de recursos naturales, demandas energéticas, tráfico de vehículos y personas, y generación de residuos y vertidos disminuirían. Es decir, los índices de contaminación, en general se reducirían. Por ello, no se requieren medidas de compensación complementarias.

7. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA. INCIDENCIA EN OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O SECTORIAL

I. Estrategia Territorial Comunidad Valenciana. DECRETO 166/2011, de 4 de noviembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprobó la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

El modelo territorial de la Comunidad valenciana, se basa en criterios para garantizar la sostenibilidad de los crecimientos urbanos, establece unos principios directores que se estima por tanto incorporados en el documento de modificación de planeamiento. En base a:

- La ejecución de la modificación planteada supondrá un menor consumo de energía que la primigenia al disminuir el ratio potencial previsible de personas a ocupar las viviendas, así como su tipología.
- Estamos situados en suelo urbano consolidado por lo que teóricamente la proximidad de trabajo y de residencia debiera darse, con la propia diversidad económica social y cultural del entorno, y la personalidad propia del carácter histórico de la actuación manteniendo su identidad.
- Se incardina plenamente con su visión, previsiones, directrices y objetivos especialmente en el cumplimiento de sus objetivo 10 y 11, que se refieren a la necesidad de impulsar el modelo turístico hacia pautas territoriales sostenibles y proteger y valorizar el paisaje como activo cultural, económico e identitario.

II. PATRICOVA. Pla de Acció Territorial de Riesgos de Inundación de la Comunitat Valenciana.

Se trata de uno de los instrumentos de ordenación de territorio para el análisis relativo asociado a la peligrosidad de riesgo de inundación.

Consultado la peligrosidad de inundación facilitada por Generalitat Valenciana en la web http://cartoweb.cma.gva.es/visor/index.html?modo=web&temas=Web_Ordenacion_Territorial&capas=patricova, Ciutat Vella no se sitúa en zona de envolvente de peligrosidad por inundación, ni de riesgo de inundación. Simplemente el antiguo cauce del río Turia presenta Valor: Peligrosidad 4: Frecuencia media (100 años) y calado bajo (menos de 0.8 m)-.

III. PATIVEL. Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICI DE GESTIÓ DE CENTRE HISTÒRIC

El PATIVEL tiene una naturaleza específicamente urbanística orientada a la definición y preservación de la infraestructura verde del litoral, sin entrar su contenido en otros elementos de la estructura territorial del espacio costero como pueden ser las infraestructuras de movilidad o el sistema de asentamientos con sus polaridades territoriales y áreas de oportunidad. El ámbito de estudio no se encuentra fijado en el PATIVEL.

IV. Plan Integral de Residuos. DECRETO 81/2013, de 21 de junio, del Consell, de aprobación definitiva del Plan Integral de Residuos de la Comunitat Valenciana (PIRCV). [2013/6658].

Analizando el documento de ordenación vinculante, más en concreto el capítulo 2, referido a las disposiciones relativas a los residuos urbanos, podemos señalar que las instalaciones de gestión de residuos urbanos ejecutadas, contempladas o previstas en los planes zonales, vinculan las determinaciones de cualquier otro instrumento de ordenación urbanística y territorial. Visualizada la planificación del PIRCV en sus planes zonales, el ámbito de Ciutat Vella se sitúa dentro del municipio de Valencia y por lo tanto el Plan Zonal 3, Área de Gestión V2.

V. PATFOR. Plan de Acción Territorial Forestal de la Comunidad Valenciana.

Esta herramienta de ordenación y gestión articula y programa en el tiempo y sobre el territorio las actuaciones futuras de la Consellería competente en materia de medio ambiente, en el ámbito de la política forestal, trasladando a la misma el modelo territorial establecido en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana.

Consultada la cartografía pertinente, no se ven afectados por demarcaciones forestales, ni vías pecuarias ni obras de corrección hidrológica.

VI. INFRAESTRUCUTRA VERDE.

El PEP CIUTAT VELLA realiza todo un estudio incluyendo un plano de ordenación O-04 donde se sitúan los espacios de interés paisajístico, cultural, y recorridos ecológicos y funcionales que no cambia.

8. MOTIVACIÓN EN LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. ART. 52.2.a Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

La modificación propuesta no supone ningún cambio sustancial ni modificación significativa en la estructura territorial prevista, no se prevé que puedan generarse problemas ambientales distintos de los previstos por el planeamiento vigente y no se afecta negativamente a elementos del patrimonio natural o cultural o sometidos a cualquier otro tipo de protección sectorial.

El PEP CIUTAT VELLA ya cuenta con una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica aprobada (Acuerdo Junta Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2018) con el correspondiente Documento Inicial Estratégico mediante el procedimiento simplificado, en base a la entonces

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUAT VELLA: "REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA"

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Ley 5/2014 al no encontrarse dentro de los supuestos contemplados en el art. 46 de esta Ley, en el apartado 1. a), b) o c). Esta ley ha sido sustituida por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje manteniendo dicho artículo esos mismos condicionamientos. La modificación propuesta se incardina dentro del propio PEP CIUTAT VELLA ya que no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental y no requiere evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Asimismo, esta modificación no modifica el uso dominante que indica el Plan, que en la zona de ordenación estructural mantiene su uso global de Residencial-Plurifamiliar.

Por otra parte, realizado el análisis técnico de la documentación a lo largo de todo este documento se ha podido comprobar que el desarrollo de la modificación propuesta **no presenta afecciones negativas sobre el medio ambiente**: únicamente afecta al suelo urbano del municipio y en pequeña escala a las determinaciones que regulan el régimen de uso y edificación del suelo.

Por todo ello, y tomando como base los criterios del anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental y territorial ordinaria, y en especial su art. 46.3 apartado 1, **se considera que la incidencia en el paisaje urbano NO SERÁ SIGNIFICATIVA, en tanto que la propuesta no modifica el carácter y la percepción del paisaje tradicional e histórico del ámbito que el propio PEP CIUTA VELLA salvaguarda**. Dicha modificación de planeamiento consiste simplemente en clarificar y fijar de forma correcta los parámetros urbanísticos en que se debe desarrollar el uso terciario de la vivienda turística para preservar el uso residencial dominante.

A la vista de todo lo expuesto, se considera que la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN CIUTAT VELLA-REGULACIÓN DEL USO TERCIARIO DE LA VIVENDA TURÍSTICA en el ámbito propio del PEP CIUTAT VELLA no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, es más lo mejoraría y, en consecuencia, su evaluación ambiental y territorial estratégica puede resolverse por el **procedimiento simplificado**.

9. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO DEL PLAN. Art. 52.2. c) Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

Esta modificación puntual no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente, el PEP “Ciutat Vella” vigente tampoco tenía efectos negativos sobre el medio ambiente, no obstante, establecía que si el órgano ambiental lo consideraba oportuno se podría redactar dentro del procedimiento de Evaluación Ambiental un Programa de vigilancia ambiental, pero no se consideró necesario. En consecuencia, tampoco se considera necesario para esta modificación.

En conclusión, se estima que para esta modificación puntual no proceden medidas específicas para el seguimiento ambiental, ya que no tiene efectos negativos sobre el medio ambiente.

SERVICIO DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO:
DIE DE LA MODIFICACIÓN NNUU PEP CIUTAT VELLA: “REGULACIÓN USO TECIARIO VIVIENDA TURÍSTICA”

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÉCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÉCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |



Id. Document: g0ZJ uE2F S2sA EYMr tAIB hXTO wWS=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Signat electrònicament per:

| Antefirma | Nom | Data | Emissor cert | Núm. sèrie cert |
|---|---------------------------------|------------|--------------|---|
| CAP SECCIO MITJANA - SECC. TÈCNICA DE GESTIO DE CENTRE HIS. | CARLOS VILLARINO TAMAME | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 15670401013483616750 4851633816716428998 |
| CAP SECCIO - SECCIÓ TÈCNICA DE GESTIÓ I PLANEJAMENT | CONCEPCION AGUSTI GOLFE | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 13006557265977146946 6328371274688224614 |
| CAP SERVICI - SERV. DE GESTIO DE CENTRE HISTORIC | MARIA MERCEDES CASANOVA LLORENS | 01/02/2023 | ACCVCA-120 | 23661640256298653539 684961108230255397 |