

DOC 3 – DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

3.1 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

anejo 6

DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
PRIMER PERIODO DE EXPOSICIÓN AL PÚBLICO. 28/06/2018 (60 días)

FEB 2019

73760179F
MARIA INES
ESTEVE (R:
U98847791)

Firmado digitalmente por 73760179F MARIA
INES ESTEVE (R: U98847791)
Número de reconocimiento CDE:
2.4.13-ANEXO AL ACTUADOR EP-0620
157181702001811123.
Motivo: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE CIUDAD
VELLA, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO
DE VALENCIA POR ACUERDO DE 13 DE
FEBRERO DE 2020, Y CORRECCIÓN DE
ERRORES APROBADA POR ACUERDO DE 15 DE
MAYO DE 2024.
Fecha: 2024.07.13 10:23:56 +01'00'

PROMOTOR

CONTRATISTA

EQUIPO REDACTOR



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

COORDINACIÓN

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

INÉS ESTEVE SEBASTIÀ, arquitecta especialista en Urbanismo y Patrimonio

NÚRIA MOYA LLORENS, arquitecta especialista en Patrimonio

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA:

IGNACIO DÍEZ TORRIJOS, ingeniero Agrónomo, máster en paisaje

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

EQUIPO TÉCNICO

ÁREA URBANISMO Y PATRIMONIO

VICENT CALABUIG MONTESINOS, arquitecto especialista en Patrimonio

LUÍS ALMENA GIL, arquitecto especialista en Patrimonio

CRISTINA ALCALDE BLANQUER, arquitecta

AIDA FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecta

ÁREA HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA

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

ÁREA JURÍDICA Y ECONÓMICA

GARRIGUES Abogados

JOSÉ VICENTE BELENGUER MULA, abogado especialista en Derecho Urbanístico

ARANTXA FORN BAGÓ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

JAVIER SANCHO SEBASTIÁN, economista

CLAUDIA GIMENO FERNÁNDEZ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

ANNA BONET ASENSI, arquitecta, máster en paisaje

PATRICIA SÁNCHEZ GIMÉNEZ, ingeniera en Geodesia y Cartografía. Topógrafa

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

ANDREA ARIZA HERNÁNDEZ, arquitecta, máster en Antropología urbana

VANESSA CALABUIG TORMO, ingeniera agrónoma, máster en paisaje

COLABORADORES:

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA, geógrafo

EMANUELE CALARESUS, planificación territorial

CÉSAR MÁRQUEZ PRETEL, arquitecto

VICENTE FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecto

BRUNO ALMELA EJIDO, fotógrafo

COORDINACIÓN AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

MERCEDES CASANOVA LLORENS, Jefa Servicio Gestión Centro Histórico

AMELIA MAICAS MARCO, Jefa Sección Información Urbanística

CONCEPCIÓN AGUSTÍ GOLFE, Jefa Sección Planeamiento y Gestión

CARLOS VILLARINO TAMAME, Jefe Sección técnica

AGUSTÍN HINOJOSA CORTÉS



DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
(Art. 53 LOTUP)

7 ANEXOS

anejo 6

ÍNDICE DE CONTENIDO

DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA (Art. 53 LOTUP)

1. INTRODUCCIÓN

2. SESIONES PÚBLICAS Y REUNIONES

- a. Sesiones explicativas abiertas al público
- b. Reuniones con Administraciones públicas y Servicios Municipales afectados
- c. Reuniones con personas interesadas

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

- a. Listado general de Informes de las Administraciones Públicas, Servicios Municipales afectados y alegaciones de las personas interesadas
- b. Resumen de Informes de las Administraciones Públicas y Servicios Municipales afectados
- c. Resumen de Comunicaciones
- d. Informe del Equipo redactor
 - Contenido de los informes, comunicaciones y alegaciones
 - Resultados y cómo se toman en consideración en la propuesta del Plan Especial de Protección y Catálogo

1. INTRODUCCIÓN

El Pleno del Ayuntamiento, el 28/06/2018 aprueba llevar a cabo el proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y someterlo a información pública, mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad. Se publica en DOGV núm. 8330 de 03.07.2018. la exposición al público por periodo de 60 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

La documentación se encuentra a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de València, Edificio de Tabacalera en la calle de Amadeo de Saboya 11, patio B, segunda planta, Servicio de Gestión de Centro Histórico, en horario de 09.00 a 13.00 horas, así como en la web del Ayuntamiento www.valencia.es.

Ajuntament de València

Informació i participació pública del Pla especial de protecció de Ciutat Vella (3502/2017/28). [2018/6455]

El Ple de l'Ajuntament, en la sessió de 28 de juny de 2018, va adoptar l'acord que en la seua part dispositiva diu el següent:

«Primer. Iniciar el procés de consultes a les administracions públiques afectades i les persones interessades en el Pla especial de protecció de Ciutat Vella i sotmetre'l a informació pública durant un termini de 60 dies per mitjà de la publicació dels anuncis corresponents en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió de la localitat.

Segon. Suspendre la tramitació i l'atorgament de llicències de parcel·lació, edificació i demolició en la totalitat de l'àmbit del Pla especial de protecció de Ciutat Vella, excepte les de mera reforma o manteniment que no suposen alteració estructural de l'edifici, ni afecten els elements catalogats o en tràmit de catalogació.

La suspensió s'estén també a l'eficàcia de les declaracions responsables que es presenten respecte dels actes esmentats que estiguen legalment subjectes al dit títol habilitant, i implicarà també la dels acords aprovatoris de nous programes d'actuació integrada en l'àmbit citat.

Tercer. Suspendre en la totalitat de l'àmbit del Pla especial de protecció de Ciutat Vella la tramitació i l'atorgament de llicències de modificació de l'ús de les construccions, edificacions i instal·lacions per a la implantació de nous usos terciaris, excepte les sol·licitades amb anterioritat al dia 26 de febrer de 2018 per a la implantació de nou ús terciari hotel·ler, sempre que compten amb la documentació preceptiva per a la seua tramitació de conformitat amb el que estableix l'article 219.3 de la LOTUP.

Quart. El termini màxim de duració de la suspensió serà de dos anys des de la publicació d'aquest acord en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV), excepte el dels títols habilitants ja suspesos per a ús terciari hotel·ler per acord plenari de 22 de febrer de 2018 (DOGV 26.02.2018), el termini de suspensió del qual queda prorrogat fins al 26 de febrer de 2020.

Cinquè. D'acord amb el que preveu l'article 64.3 de la LOTUP, només podran concedir-se llicències o admetre l'eficàcia de declaracions responsables per a obres o actuacions que siguen compatibles amb l'antiga i la nova ordenació.

Sisé. Facultar el regidor delegat de Planificació i Gestió Urbana per a la realització de totes les actuacions que resulten necessàries per a dur a terme el procés d'informació i participació pública.»

I de conformitat amb el que estableix l'article 57, en relació amb el 53 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), s'obre el període de consultes i informació pública per a la presentació d'al·legacions durant un termini de 60 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la publicació del present acord en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

La documentació es troba a disposició del públic en les dependències de l'Ajuntament de València, Edifici de l'antiga Fàbrica de Tabac al carrer d'Amadeu de Savoia, 11, pati B, segona planta, Servei de Gestió de Centre Històric, en horari de 09.00 a 13.00 hores, així com en el lloc web de l'Ajuntament www.valencia.es.

Així mateix, s'informa que en el marc del procés de participació pública es celebraran dues sessions explicatives obertes al públic sobre el contingut del pla:

– El dia 19 de juliol, a les 19.00 hores, en el Museu de la Ciutat, plaça de l'Arquebisbe, 3, de València.

– El dia 20 de setembre, a les 18.00 hores, en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de València, carrer d'Hernán Cortés, 6, de València.

València, 28 de juny de 2018.— El secretari de l'Àrea I: Manuel Latorre Hernández.

Ayuntamiento de València

Información y participación pública del Plan especial de protección de Ciutat Vella (3502/2017/28). [2018/6455]

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 28 de junio de 2018, adoptó el acuerdo que en su parte dispositiva dice lo siguiente:

«Primero. Iniciar el proceso de consultas a las administraciones públicas afectadas y personas interesadas en el Plan especial de protección de Ciutat Vella y someterlo a información pública durante un plazo de 60 días, mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión de la localidad.

Segundo. Suspendir la tramitación y el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en la totalidad del ámbito del Plan especial de protección de Ciutat Vella, excepto las de mera reforma o mantenimiento que no supongan alteración estructural del edificio, ni afecten a los elementos catalogados o en trámite de catalogación.

La suspensión se extiende también a la eficacia de las declaraciones responsables que se presenten respecto de los actos citados que estén legalmente sujetos a dicho título habilitante, e implicará también la de los acuerdos aprobatorios de nuevos programas de actuación integrada en el ámbito citado.

Tercero. Suspendir en la totalidad del ámbito del Plan especial de protección de Ciutat Vella la tramitación y el otorgamiento de licencias de modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones para la implantación de nuevos usos terciarios, excepto las solicitadas con anterioridad al día 26 de febrero de 2018 para la implantación de nuevos usos terciario hotelero, siempre que cuenten con la documentación preceptiva para su tramitación de conformidad con lo establecido en el artículo 219.3 de la LOTUP.

Cuarto. El plazo máximo de duración de la suspensión será de dos años desde la publicación del presente acuerdo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* (DOGV), excepto el de los títulos habilitantes ya suspendidos para uso terciario hotelero por acuerdo plenario de 22 de febrero de 2018 (DOGV 26.02.2018), cuyo plazo de suspensión queda prorrogado hasta el 26 de febrero de 2020.

Quinto. Conforme a lo previsto en el artículo 64.3 de la LOTUP, solo podrán concederse licencias o admitir la eficacia de declaraciones responsables para obras o actuaciones que sean compatibles con la antigua y la nueva ordenación.

Sexto. Facultar al concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana para la realización de cuantas actuaciones resulten necesarias para llevar a cabo el proceso de información y participación pública.»

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 57, en relación con el 53 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), se abre el período de consultas e información pública para la presentación de alegaciones durante un plazo de 60 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

La documentación se encuentra a disposición del público en las dependencias del Ayuntamiento de València, Edificio de Tabacalera en la calle de Amadeo de Saboya 11, patio B, segunda planta, Servicio de Gestión de Centro Histórico, en horario de 09.00 a 13.00 horas, así como en la web del Ayuntamiento www.valencia.es.

Asimismo se informa que en el marco del proceso de participación pública se celebrarán dos sesiones explicativas abiertas al público sobre el contenido del plan:

– El día 19 de julio, a las 19.00 horas, en el Museo de la Ciudad, plaza del Arzobispo, 3, de València.

– El día 20 de septiembre, a las 18.00 horas, en el Colegio Oficial de Arquitectos de València, calle de Hernán Cortés, 6, de València.

València, 28 de junio de 2018.— El secretario del Área I: Manuel Latorre Hernández.

2. SESIONES PÚBLICAS Y REUNIONES

a. Sesiones explicativas abiertas al público

- SESIÓN INFORMATIVA PEP CIUTAT VELLA. Fecha: 19/07/2018, a las 19.00 horas. Lugar: Museo de la Ciudad, plaza del Arzobispo, 3, de València
- SESIÓN INFORMATIVA PEP CIUTAT VELLA. Fecha: 20/09/2018, a las 18.00 horas. Lugar: Colegio Oficial de Arquitectos de València, calle Hernán Cortés, 6, de València.

b. Reuniones con Administraciones públicas y Servicios Municipales afectados

- DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE. CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO. Fecha: 31/10/2018. Técnicos/as de la administración: VICENTE COLLADO. Equipo redactor: INÉS ESTEVE, VICENT CALABUIG y NACHO DIEZ.
- SECRETARÍA AUTONÓMICA DE EDUCACIÓN Y INVESTIGACIÓN. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. CONSELLERIA DE EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, CULTURA Y DEPORTE. Fecha: 6/11/2018. Técnicos/as de la administración: MAR RICO y ROSANA MUÑOZ. Técnicos/as del ayuntamiento: AMELIA MAICAS. Equipo redactor: INÉS ESTEVE.
- CONSELLERIA DE CULTURA. Fecha: 15/11/2018. Técnicos/as de la administración: SOLEDAD MARTÍ. Equipo redactor: INÉS ESTEVE y NURIA MOYA.
- SERVICIO DE LICENCIAS. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Fecha: 30/11/2018. Técnicos/as de la administración: FERNANDO MONTÓN y MAITE AYORA. Técnicos/as del ayuntamiento: MERCEDES CASANOVA. Equipo redactor: INÉS ESTEVE.
- SERVICIO DE VIVIENDA. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Fecha: 30/11/2018. Técnicos/as de la administración: JOSÉ LUÍS CAMARERO. Técnicos/as del ayuntamiento: MERCEDES CASANOVA. Equipo redactor: INÉS ESTEVE.
- DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VALENCIA. SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO. Fecha: 05/12/2018. Técnicos/as de la administración: SONIA GOMEZ-PARDO. Técnicos/as del ayuntamiento: MERCEDES CASANOVA y AMELIA MAICAS. Equipo redactor: INÉS ESTEVE.

2. SESIONES PÚBLICAS Y REUNIONES

c. Reuniones con personas interesadas

- PRESENTACIÓN VERSIÓN PRELIMINAR. RUEDA DE PRENSA. Fecha: 20/06/2018.
- VECINOS DE LA PLATAFORMA POR LA MURALLA ISLÁMICA. Fecha: 12/07/2018.
- VECINOS DE AMICS DEL CARME Y ESCOLTEM VELLUTERS. Fecha: 18/07/2018.
- ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR. Fecha: 27/11/2018. Técnicos/as de la Administración: MERCEDES CASANOVA.
Equipo redactor: INÉS ESTEVE y NURIA MOYA.
- GRUPO DE INVESTIGACIÓN DEL COLOR. Fecha: 28/11/2018. Técnicos/as de la Universidad: JORGE LLOPIS, ANGELA GARCÍA y ANA TORRES. Equipo redactor: NURIA MOYA y VICENT CALABUIG.

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
1	ALEGACIÓN	Oficina de Sugerencias, Quejas y Reclamaciones del Ayto.	06/07/2018	Concepción Pérez Urios - N/A		Parcela 55265-07 recayente a las calles En Gil, Mallorquins y Poeta Llobart
2	ALEGACIÓN	00118 2018 0033141	10/07/2018	Luis Mira Bordería - DNI ***1536**		Palacio dels Exarchs
3	INFORME	INFORME Evaluación ambiental y Territorial Estrategia E-3502-2017-000028-01	06/07/2018	SERVICI DE MOBILITAT SOSTENIBLE SECCIÓ D'ORDENACIÓ I PLANIFICACIÓ VIÀRIA. Ajuntament de València		N/A
4	INFORME	INFORME Evaluación ambiental y Territorial Estrategia E-03502-2017-000028-00	12/07/2018	SERVICIO DE ENERGÍAS RENOVABLES Y CAMBIO CLIMÁTICO. Ajuntament de València		N/A
5	INFORME	INFORME DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA en el proceso de consultas a las administraciones públicas y personas interesadas	25/07/2018	SERVICI D'IGUALTAT I POLITÍQUES INCLUSIVES		N/A
6.1	INFORME	00113 2018 019611	07/06/2018	SECRETARIA AUTONÒMICA D'EDUCACIÓ I INVESTIGACIÓ. SUBDIRECCIÓ GENERAL D'INFRAESTRUCTURES EDUCATIVES. Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport		C/ Beneficencia, 20
6.2	ALEGACIÓN	00113 2018 018090	29/05/2018	Calpe Invest, S.L. - CIF B78807013. Representante: Ana Patricia Barreda Aznar - DNI ***5391**		C/ Martínez Cubells, 7 y 9
6.3	ALEGACIÓN	00113 2018 018701	01/06/2018	Selegna Arrendamientos, S.L. - CIF B97529333. Representante: Manuel Gonzalez Mendez - DNI ***0755**		C/ Don Juan de Austria, 32
7	ALEGACIÓN	00118 2018 0035436	23/07/2018	F&M HOTEL LUXURY VALENCIA - CIF B98919970. Representante: Ana Lucía Guixeres Rodrigo - DNI ***6276**		C/ Paz, 38
8	INFORME	00110 2018 054580	18/06/2018	DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.		C/ Guillem de Castro, 4
9	INFORME	00110 2018 066938	24/07/2018	DELEGACIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO. GERENCIA DE AREA ESTE. ADIF		N/A
10	ALEGACIÓN	00110 2018 066856	24/07/2018	Can Fus, S.L. - CIF B96310248. Representante: Jose Luis Mateo Vicens Benedicto - DNI ***1472**		Pl. de la Merced, 6
11	ALEGACIÓN	00110 2018 067007	24/07/2018	Manuela Ramón Peris (Nela Souvenirs) - DNI ***8773**		C/ San Vicente, 2
12	INFORME	NOTA INTERIOR	N/A	REGIDORÍA DE CULTURA. SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA		UE7 del Barrio del Carmen. Plaza del Ángel, 3
13	INFORME	00110 2018 072644	17/08/2018	MINISTERIO DE FOMENTO. Secretaria de Estado de Infraestructuras transporte y Vivienda. Secretaria General de Infraestructuras.		N/A
14	ALEGACIÓN	00101 2018 003120	30/07/2018	José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella 19
15	ALEGACIÓN	00103 2018 028120	06/08/2018	Soler Habitat, S.L. - CIF B-97377204. Representante: Jose Vicente Soler Gimenez		C/ Fassaders, 8
16	ALEGACIÓN	00101 2018 003118	30/07/2018	José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella 19
17	ALEGACIÓN	00101 2018 003119	30/07/2018	José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella 19
18	ALEGACIÓN	00101 2018 003121	30/07/2018	José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella 19
19	INFORME	00110 2018 068989	31/07/2018	DIRECCIÓ TERRITORIAL DE VALÈNCIA. Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalitat Valenciana		N/A
20	ALEGACIÓN	00113 2018 027757	01/08/2018	Inverelisa, S.L. - CIF B96945399. Representante: Elisa Roig Nebot - DNI ***7333**		C/ Corretgeria 28 y C/ Banys dels Pavosos 4
21	INFORME	E-3502-2017-28	03/08/2018	SERVICIO ECONOMICO PRESUPUESTARIO. Ayuntamiento de Valencia		N/A
22	ALEGACIÓN	00102 2018 005835	09/08/2018	Comunidad de Propietarios Plaza de Santa Cruz, 11. Representante: Juan Molpeceres Pastor - DNI ***6765**		Pl. de Santa Cruz, 11

7 ANEXOS

anejo 6

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
23	INFORME	00113 2018 029568	31/08/2018	Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana		N/A
24	ALEGACIÓN	00113 2018 029660	03/09/2018	Javier Tamarit Montesinos - DNI ***7031**		N/A
25	ALEGACIÓN	00113 2018 030233	10/09/2018	Mª Ángeles Morán Tamarit - DNI ***6666**		C/ Serranos, 23
26	ALEGACIÓN	00113 2018 030237	10/09/2018	Mª Ángeles Morán Tamarit - DNI ***6666**		C/ Serranos, 23
27	ALEGACIÓN	00113 2018 020345	10/09/2018	Mª Ángeles Morán Tamarit - DNI ***6666**		C/ de la Cruz, 2
28	ALEGACIÓN	00113 2018 020246	10/09/2018	Proyecto Bonaire, 3, S.L. - CIF B98963408. Representante: Felix Peña Obiol - DNI ***4295**		C/ Bonaire, 3
29	ALEGACIÓN	00113 2017 031579	18/09/2017	Paula Roselló Borchá - DNI ***9127**		N/A
30	ALEGACIÓN	00101 2018 003462	07/09/2018	Mercedes Honrubia Mellado - DNI ***0322**		C/ Canvis 4
31	ALEGACIÓN	00113 2018 030472	12/09/2018	Mª Ángeles Morán Tamarit - DNI ***6666**		C/ Serranos, 23
32	ALEGACIÓN	00102 2018 006301	12/09/2018	David Aniorte Soler - DNI ***7680**		N/A
33	ALEGACIÓN	00113 2018 030539	13/09/2018	Fanny Náchér Mulet - DNI ***6753**		N/A
34	ALEGACIÓN	00113 2018 030539	13/09/2018	Custodio Barberán Cerdán - DNI ***0376**		Pl. del Salvador
35	ALEGACIÓN	00113 2018 030607	13/09/2018	Jean Claude Michel Lanusse - PAS. ***1279**		Pl. del Salvador
36	ALEGACIÓN	00113 2018 030764	14/09/2018	Urbanizadora Xerea, S.L. - CIF B98033756. Representante: Don Vicente Gascó Aznar - DNI ***3539**		Actuaciones aisladas de la calle Espada
37	INFORME	00110 2018 078370	17/09/2018	INFORME MINISTERIO DE CULTURA. D.G. BELLAS ARTES		N/A
38	INFORME	03502 2017 0028	11/09/2018	INFORME SERVICIO DE VIVIENDA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA		Varios
39	ALEGACIÓN	00101 2018 003585	18/09/2018	Consuelo Costa Bresó - DNI ***4778**		Pl. del Salvador
40	ALEGACIÓN	00113 2018 031261	20/09/2018	Manet de Inversiones, S.L. - CIF B46430153. Representante: Antonio Celma Nebot - DNI N/A		C/ Historiador Chabás, 2
41	ALEGACIÓN	00113 2018 031270	20/09/2018	Promociones Hucle, S.A - CIF A46578662. Representante: Maria Huguet Clemente - DNI ***0224**		C/ José Iturbí, 18
42	ALEGACIÓN	00118 2018 0042966	20/09/2018	ELIT ALIQUAM SL - CIF B98645310. Representante: J.J. Bort Nicolau - DNI ***2455**		C/ Gobernador Viejo 9
43	ALEGACIÓN	00113 2018 031318	20/09/2018	Alicia Ramírez Gómez - DNI ***8326**		C/ Conde de Almodóvar, 1
44	ALEGACIÓN	00113 2018 031321	20/09/2018	Ana Peris Collado - DNI ***6528**		C/ Cambios, 4
45	ALEGACIÓN	00118 2018 0043015	20/09/2018	Asociación Amics del Barri del Carme - CIF G96991666. Representante: Maria Teresa Blanch Mico - DNI ***6096**		N/A
46	ALEGACIÓN	00118 2018 0043015	20/09/2018	Asociación Amics del Barri del Carme - CIF G96991666. Representante: Maria Teresa Blanch Mico - DNI ***6096**		N/A
47	ALEGACIÓN	00110 2018 079698	20/09/2018	César Mifsut García - DNI ***5143**		Esquina de la C/ Valeriola con C/Botellas
48	ALEGACIÓN	00118 2018 0043310	23/09/2018	Ana Joaquina Ros Pastor - DNI ***4378**		C/ Garrigues, 1 (Referencia C3.0761 del catálogo)

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
49	ALEGACIÓN	00118 2018 0043314	23/09/2018	Ana Joaquina Ros Pastor - DNI ***4378**		N/A
50	ALEGACIÓN	00110 2018 080395	24/09/2018	Cristina Centeno Rico - DNI ***6824**		N/A
51	ALEGACIÓN	00110 2018 080394	24/09/2018	Andreu Ginés i Sánchez - DNI ***8644**		N/A
52	ALEGACIÓN	00110 2018 080397	24/09/2018	Lluís Benlloch Calvo - DNI ***9257**		N/A
53	ALEGACIÓN	00110 2018 080398	24/09/2018	Henar García Cucarella - DNI ***9775**		N/A
54	ALEGACIÓN	00110 2018 080399	24/09/2018	Francisco Azorín Chico - DNI ***6753**		N/A
55	ALEGACIÓN	00110 2018 080396	24/09/2018	Guillem Beltrán López - DNI ***1498**		N/A
56	ALEGACIÓN	00110 2018 080568	24/09/2018	Associació d'Artesans Labor Art - CIF G97612683. Representante: José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella 19
57	ALEGACIÓN	00113 2018 031575	24/09/2018	INFANTE CARRET S.L. - CIF B98961527. Representante: D. Cyril Carret - DNI ***7399**		C/ Moro Zeid, 10, C/ Bolsería 33, 35 y 37
58	ALEGACIÓN	00105 2018 006645	24/09/2018	Jorge Ochotorena Moroder - N/A		N/A
59	ALEGACIÓN	00101 2018 003608	19/09/2018	José Ferraz Español - DNI ***0766**		C/ Espada, 22 - Refugio (Código identificativo n°C2.68.03 y BRL 01.03.47)
60	ALEGACIÓN	00101 2018 003609	19/09/2018	Montidiego, S.L. - CIF B46957189. Representante: José Ferraz Español - DNI ***0766**		C/ Tetuán, 8 y 8bis (C3.2052 y C3.2053)
61	ALEGACIÓN	00118 2018 0043538	24/09/2018	Promociones Urbanas, S.L. - CIF B28126126. Representante: Francisco Gaba Sanchez-Migallon		C/ San Vicente Mártir 16. (57278-09, vértice Pl. Ayto.)
62	ALEGACIÓN	00118 2018 0043571	24/09/2018	Ermita Tres, S.L. - CIF B96112644. Representante: Antonio Peris Barbera - DNI ***8125**		N/A
63	ALEGACIÓN	00118 2018 0043537	24/09/2018	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L. - CIF B86875689		C/ Salvador Giner 3, 5 y 7
64	ALEGACIÓN	00113 2018 031625	25/09/2018	Ministerio de Defensa. Delegación de Defensa en la Comunidad Valenciana		C/ Ximénez Sandoval, 6 -antigua Comandancia
65	ALEGACIÓN	00113 2018 031654	25/09/2018	Abelardo Debón Gómez - DNI ***1306** Elena Debon Ugarte - DNI ***8957**		Pl. Santa Margarita, 2
66	INFORME	E 03502 2017 28	05/07/2018	SERVICIO DE DEPORTES FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS		N/A
67	ALEGACIÓN	00110 2018 080818	25/09/2018	Comunidad de bienes "Mercedes y Francisco Requeni Alcorisa, C.B." - CIF E96739412. Representante: Francisco Requeni Alcorisa - DNI ***7570**; Maria Mercedes Requeni Alcorisa - DNI ***5263**		C/ Gutenberg 10 y 12
68	ALEGACIÓN	00101 2018 003665	25/09/2018	Asociación de vecinos afectados por el PEPR del Barri del Carme - G97748310. Representante: José Luis March Ramos - DNI ***4835**		C/ Mare Vella, 19
69	ALEGACIÓN	00101 2018 003667	25/09/2018	Josep Montesinos i Martínez - DNI ***5567**		Plaza Beneyto i Coll, 3
70	ALEGACIÓN	00110 2018 080854	25/09/2018	Otegui y Tellería, S.L. - CIF B46152880. Representante: Juan de Otegui y Tellería - DNI ***0106**		UE nº 11, 12 y 13 del PEPR del Mercat, parcelas I, II, III y IV y determinadas plazas de garaje en las plantas de sótano 1, 2 y 3
71	INFORME	E-03502-2017-000028-00	20/09/2018	OCOVAL		N/A

7 ANEXOS anejo6

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
72	ALEGACIÓN	00118 2018 0043713	25/09/2018	Elit Aliquam,S.L. - CIF B98645310. Representante: Juan José Bort Nicolau - DNI ***2455**		C/ Gobernador Viejo, 9
73	ALEGACIÓN	00101 2018 003673	25/09/2018	Carlos J. Sánchez-Pescador - DNI ***5446**		N/A
74	ALEGACIÓN	00101 2018 003674	25/09/2018	Juan Pedro Iborra Suárez - DNI ***3748**		C/ Salvador
75	ALEGACIÓN	00113 2018 031733	25/09/2018	Ángela García Codoñer - DNI ***4034**		Ciutat Vella
76	ALEGACIÓN	00118 2018 0043851	25/09/2018	LOVA TRES S.L. - CIF B97156632. Representante: Ricardo Díaz Pardo - DNI ***8056**		C/ Exarchs 3, 5 y 7
77	ALEGACIÓN	00118 2018 0043847	25/09/2018	Pascual Balaguer Arrufat - DNI ***4369**		C/ Palomar, 6
78	ALEGACIÓN	00110 2018 080946	26/09/2018	Maria de la Paloma Escolano Amat - DNI ***6652** Elena Escolano Amat - DNI ***3749** Teresa Errando Escolano - DNI ***1000** Desamparados Escolano Cebrián - DNI ***8149** Julio Escolano Amat - NIF ****1116**		C/ Gobernador Viejo 31 (CÓDIGO C3-1879 - página 661 del archivo 3.2.13. C3)
79	ALEGACIÓN	00110 2018 080558	24/09/2018	Antonio Peris Barberá - DNI ***8125**		N/A
80	ALEGACIÓN	001113 2018 031611	26/09/2018	Claudia Naldi - NIE ****1400**		Pl. de la Reina 20 (esquina C/ Mar)
81	ALEGACIÓN	00113 2018 031758	26/09/2018	ASOCIACIÓN PROVINCIAL PROMOTORES Y AGENTES EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN. Representante: Antonio Olmedo Menchén - NIF ***9871**		N/A
82	ALEGACIÓN	00118 2018 0043882	26/09/2018	Carlos Vicente Pomer Monferrer - DNI ***7875**		Solar C/ Salvador (nº 21 y 23)
83	ALEGACIÓN	00113 2018 031771	26/09/2018	CALMA WELLBEING HOTELS S.L. - CIF B98753197. Representante: Santiago Mañez Testor - DNI ***0164**		Convento de San José y Santa Teresa (Plaza del Portal Nou nº6)
84	ALEGACIÓN	00118 2018 0043890	26/09/2018	CÍRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSIÓN PATRIMONIO CULTURAL - G98483993. Representante: César Guardado Gil - DNI ***9401**		N/A
85	ALEGACIÓN	00110 2018 080973	26/09/2018	ALCESAR, S.L.U - CIF B45988655. Representante: Ragel Beltrán Segarra - DNI ***9834**		"Galería Comercial D. Juan de Austria" (pl. baja, primera y sótano del "Edificio Apolo"
86	ALEGACIÓN	00113 2018 031822	26/09/2018	Lourdes García Sogo - DNI ***4017**		N/A
87	ALEGACIÓN	00110 2018 081215	26/09/2018	Francisco Moltó Gómez - DNI ***9418**		C/ Santa Teresa 12
88	ALEGACIÓN	00118 2018 0043870	25/09/2018	Rafael Marín Sánchez - DNI ***1749**		N/A
89	ALEGACIÓN	00113 2018 031827	26/09/2018	Ángela Montesinos Lapuente - DNI ***7922**		N/A
90	ALEGACIÓN	00110 2018 081286	26/09/2018	Titulares del inmueble situado entre la prolongación de la C/ Pinzón y la C/ Corona 27. Representante: Carmen Cebolla Domenech - N/A		C/ Corona, 27
91	ALEGACIÓN	00113 2018 031854	26/09/2018	AGRUPACIÓN INTERÉS URBANÍSTICO BOLSERÍA. Representante: Antonio Cuéllar Pedron - DNI ***5052**		Unidad de Ejecución nº 12 de Velluters
92	ALEGACIÓN	00101 2018 003563	14/09/2018	Marcos Feito Castro - DNI ***8870**		Solar de la C/ Sagrario del Salvador

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
93	ALEGACIÓN	00110 2018 0081078	26/09/2018	SOCIEDAD ESTATAL CORREOS Y TELÉGRAFOS S.A. - CIF A83052407. Representante: Edelmiro Castro Ambroa - DNI ***9722**		Pl. Ayuntamiento 24
94	ALEGACIÓN		26/09/2018	Francisco Javier Cortina Maruenda, en representación de propietarios inmueble C/ Catalans 6 - DNI ***5932**		C/ Catalans 6
95	ALEGACIÓN	001132018 031865	26/09/2018	Francisco Javier Cortina Maruenda, en representación de propietarios inmueble C/ Catalans 6 - DNI ***5932**		N/A
96	ALEGACIÓN	00103 2018 007317	25/09/2018	FEDERACIÓN EMPRESARIAL DE HOSTELERÍA DE VALÈNCIA Y PROVINCIA - CIF 46115770		N/A
97	ALEGACIÓN	00110 2018 081316	26/09/2018	Ministerio de Hacienda, Delegación de Economía y Hacienda en la Comunidad Valenciana.		C/ Guillem de Castro, 4
98	ALEGACIÓN	00113 2018 0318740	26/09/2018	Comunidad de Propietarios C/ Navellos 14 - CIF H96091434. Representante: María Nieves Sánchez Esteban - DNI ***1870**		C/ Navellos 14
99	ALEGACIÓN	00113 2018 031877	26/09/2018	EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES VALENCIA, S.L. - CIF B46705950. Representante: Gema Roig Casani - DNI ***3163**		C/ Juristas 9
100	ALEGACIÓN	00101 2018 003691	26/09/2018	Richard Mas - NIE ***4172**		Solar C/ Salvador
101	ALEGACIÓN	00101 2018 003687	26/09/2018	Andrés Juan Porcel Torrens - DNI ***8522**		N/A
102	ALEGACIÓN	00118 2018 0043964	26/09/2018	INICIATIVES URBANES BARRI ANTIC, S.L. - CIF B96381165. Representante: Francisco Javier Monteagudo Montesinos - DNI ***8601**		UE 10 Velluters
103	ALEGACIÓN	00113 2018 031894	26/09/2018	Vicente Azcárraga Gómez - DNI ***4088**		N/A
104	ALEGACIÓN	00118 2018 0043976	26/09/2018	CÍRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSIÓN PATRIMONIO CULTURAL - G98483993. Representante: César Guardado Gil - DNI ***9401**		N/A
105	ALEGACIÓN	00113 2018 031891	26/09/2018	INMOTUNDUR S.L. - CIF B81368441. Representante: Sebastián Carpi Stoffel - DNI ***5884**		C/ Don Juan de Austria, 30
106	ALEGACIÓN	00113 2018 031890	26/09/2018	INVARU S.L. - CIF B46461364. Representante: Juan B. Boluda Soler - DNI ***0216**		Paseo de Ruzafa, 3 esquina C/ Mossen Femades - Cines Lys
107	ALEGACIÓN	00113 2018 031889	26/09/2018	INTERCARTERA, S.A. - CIF A08349755. Representante: Ana Patricia Barreda Aznar - DNI ***5391**		C/ Avellanas, 10
108	ALEGACIÓN	00113 2018 031886	26/09/2018	Manuel González Méndez, S.L.P - CIF B96733373. Representante: Manuel González Méndez - DNI ***0755**		C/ Paz, 31
109	ALEGACIÓN	00113 2018 031888	26/09/2018	Manuel González Méndez, S.L.P - CIF B96733373. Representante: Manuel González Méndez - DNI ***0755**		N/A
110	ALEGACIÓN	00113 2018 031885	26/09/2018	Selegna Arrendamientos, S.L. - CIF B97529333. Representante: Jose Ignacio Criado González - DNI ***6928**		C/ Don Juan de Austria, 32
111	ALEGACIÓN	00101 2018 003696	26/09/2018	ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR - CV-01-038316V. Representante: Carlos Pomer Monferrer - DNI ***7875**		Pl. del Salvador (solar)

7 ANEXOS

anejo 6

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
112	ALEGACIÓN	00101 2018 003695	26/09/2018	ALBARCA (Asociación de locales de ocio del barrio del Carmen y Ciutat Vella) - CIF G96300124. Representante: Jesús Ortega Villanueva - DNI ***0741**		N/A
113	ALEGACIÓN	00101 2018 003694	26/09/2018	ASOCIACIÓN VECINOS Y COMERCIANTES CIUTAT VELLA - CIF G989322858. Representante: Rafael Mampel Mateu - DNI ***3535**		N/A
114	ALEGACIÓN	00101 2018 003693	26/09/2018	Jesús March i Ramos - DNI ***5192**		N/A
115	ALEGACIÓN	00105 2018 006708	26/09/2018	José García Rambla - DNI ***4754**		N/A
116	ALEGACIÓN	00110 2018 081331	26/09/2018	Margarita Arranz - DNI ***0990**		N/A
117	ALEGACIÓN	00113 2018 031870	26/09/2018	CORREOVIEJO C.B. - CIF E98368434. Representante: Ana Beltran Nadal - NIF ***8945**		N/A
118	ALEGACIÓN	00113 2018 031908	26/09/2018	RENOTAGRUP0 S.L. - CIF B98814585. Representante: Juan Ramón Moreno Tacoronte - DNI ***7071**		C/ En Blanch, 5
119	ALEGACIÓN	00113 2018 031906	26/09/2018	Eduardo Bayona Berenguer - DNI ***7682**		C/ Embajador Vich, 7
120	ALEGACIÓN	00113 2018 031904	26/09/2018	DIRAC S.A - CIF A78064557. Representante: Jose Luis Blasco Navarro - ***0868**		N/A
121	ALEGACIÓN	00113 2018 031905	26/09/2018	Isabel Cervera Sosa - DNI ***0006**		C/ Camarón, 3
122	ALEGACIÓN	00118 2018 0043996	26/09/2018	Héctor Horacio Luengo Fito - DNI ***6179**		C/ Cadirers 2 (Colegio de San Nicolás)
123	ALEGACIÓN	00118 2018 0043998	26/09/2018	Héctor Horacio Luengo Fito - DNI ***6179**		Pl. de la Merced, 6
124	ALEGACIÓN	00113 2018 031902	26/09/2018	María José Vidal Alcaraz - DNI ***6029**		N/A
125	ALEGACIÓN	00110 2018 081352	26/09/2018	CAN FUS S.L - CIF B96310248. Representante: Jose Luis Vicens Benedito - DNI ***1472**		Pl. de la Merced, 6
126	ALEGACIÓN	00110 2018 081351	26/09/2018	CAN FUS S.L - CIF B96310248. Representante: Jose Luis Vicens Benedito - DNI ***1472**		Pl. de la Merced, 6
127	ALEGACIÓN	00118 2018 0044003	26/09/2018	ANZULA, S.L. - CIF B98299019. Representante: Maria Jose Solaz Chapa - DNI ***7531**		C/ Nuestra Señora de las Nieves, 9
128	ALEGACIÓN	00118 2018 0044005	26/09/2018	Juan Pineda Moret - DNI ***9118** Antonio Pineda Moret - DNI ***9484** Maria Piedad Barberia Barber - DNI ***9577**. Representante: Maria Carmen Juan Puig - DNI ***4338**		C/ Cruz Nueva, 14 (nº Catálogo C3.1678)
129	ALEGACIÓN	00110 2018 081358	26/09/2018	GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS - CIF V98748080. Representante: Fernando Giner Grima - DNI ***4810**		N/A
130	ALEGACIÓN	00118 2018 0044008	26/09/2018	ANZULA, S.L. - CIF B98299019. Representante: Maria Jose Solaz Chapa - DNI ***7531**		UE2 Seu Xerea
131	ALEGACIÓN	00110 2018 081349	26/09/2018	Guillermo Balaguer Pallás - DNI ***2580**		N/A
132	ALEGACIÓN	00110 2018 081214	26/09/2018	Ignacio Lloret Gómez de Barreda - DNI ***3387**		C/ Portal de Valldigna 12, 13 y 14
133	ALEGACIÓN	00110 2018 080959	26/09/2018	Mª Aránzazu Martín - DNI ***9446**		N/A

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
134	INFORME		23/08/2018	JUNTA MUNICIPAL CIUTAT VELLA. UNITAT ADMINIST. 02301-DESCENTRALIZACION Y PARTICIP. CIUDADANA		N/A
135	ALEGACIÓN	00118 2018 0044106	26/09/2018	CONSTRUCCIONES BENEDICTO PENEDES, S.L.- CIF B96772850. Representante: Juan Carlos Benedicto Penades - NIF ***Q234**		C/ San Vicente, 76
136	ALEGACIÓN	00118 2018 0044100	26/09/2018	CASAS DEL MARÍTIMO, S.L - CIF B98870363 . Representante: Pascual Balaguer Arrufat - NIF ***4369**		N/A
137	ALEGACIÓN	00118 2018 0044094	26/09/2018	Valeriano Jiménez de Laiglesia - DNI ***4101**		N/A
138	ALEGACIÓN	00118 2018 0044081	26/09/2018	MINAVAL, S.L. - CIF B96858469. Representante: Maria Irene Girona Noguera - DNI ***9631**		C/ Colón, 20
139	ALEGACIÓN	00118 2018 0044079	26/09/2018	ASOCIACIÓN PROMOTORES DE CENTRO HISTÓRICO		N/A
140	ALEGACIÓN	00118 2018 0044078	26/09/2018	VALENCIA BUSINESS BUILDING, S.L - CIF B98689540. Representante: Maria Isabel Martínez Martínez - DNI ***9166**		Pl. del Ayuntamiento 25
141	ALEGACIÓN	00118 2018 0044078	26/09/2018	ANZULA, S.L. - CIF B98299019. Representante: Maria Jose Solaz Chapa - DNI ***7531**		C/ Cruz Nueva 8, 10 y C/ En Salta 7 y 9
142	ALEGACIÓN	00118 2018 0044061	26/09/2018	CÍRCULO DEFENSA Y DIFUSIÓN PATRIMONIO CULTURAL - CIF G9843993. Representante: César Guardado Gil - DNI ***9401**		N/A
143	ALEGACIÓN	00118 2018 0044033	26/09/2018	GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR - CIF V46872743. Representante: Eusebio Monzo - DNI ***3426**		N/A
144	INFORME		27/09/2018	INFORME SERVICIO PROMOCIÓN ECONÓMICA, INTERNACIONALIZACIÓN Y TURISMO		N/A
145	ALEGACIÓN	00110 2018 081519	27/09/2018	VALENCIA BUSINESS BUILDING, S.L. - CIF B98689540. Representante: Maria Isabel Martínez Martínez - DNI ***9166**		Pl. del Ayuntamiento 25
146	ALEGACIÓN	00110 2018 081456	27/09/2018	Victoria del Pozo Fernández - DNI ***9703**		N/A
147	ALEGACIÓN	00118 2018 0044230	27/09/2018	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MALDONADO, 17 - CIF H40506784. Representante: Emmanuele Fulvi Murray - NIE ***3639**		C/ Maldonado 14
148	ALEGACIÓN	00110 2018 081494	27/09/2018	Amparo Marín Duart - DNI ***1037**		N/A
149	ALEGACIÓN	00118 2018 0044326	27/09/2018	Noemí Carmen Navio Peral - DNI ***9123**		N/A
150	INFORME		28/09/2018	SERVICIOS CENTRALES TÉCNICOS. ARQUITECTURA		Dirección Postal: C/ Sangre 4. Emplazamiento: 5624902 Y12752D
151	ALEGACIÓN	00110 2018 081857	28/09/2018	Julán Herrera del Río - DNI ***5033**		N/A
152	ALEGACIÓN	00110 2018 082034	28/09/2018	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS NA JORDANA 32. Representante: Guillermo Balaguer Pallás - DNI ***2580**		C/ Na Jordana 32
153	ALEGACIÓN	00110 2018 082029	28/09/2018	Maria Mercedes Barranco Oltra - DNI ***4678**		N/A
154	INFORME	00110 2018 082038	28/09/2018	MINISTERIO DE ECONOMIA Y EMPRESA. SECRETARIA DE ESTADO PARA EL AVANCE DIGITAL. D.G. TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN.		INFORME AL QUE SE REFIERE EL ART. 35,2 DE LA LEY 9/2014 DE 9 DE MAYO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES
155	ALEGACIÓN	00109 2018 003607	25/09/2018	BINARIA COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES, S.L. - CIF B97229371. Representante: Vicente Delgado de Molina Cánovas - DNI N/A		C/ Quart 1 y 3
156	ALEGACIÓN	00110 2018 080708	25/09/2018	ARZOBISPADO DE VALENCIA - CIF R4600005E. Representante: Vicente Fontestad Pastor - DNI ***3040**		N/A
157	ALEGACIÓN	00113 2018 031778	26/09/2018	PRADOS DE GALICIA, S.L.- CIF B96225404. Representante: Sonia Martí Ayuste - DNI ***2965**		C/ Mossen Femades, 10

7 ANEXOS

anejo6

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
158	ALEGACIÓN	00113 2018 031783	26/09/2018	AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 22 PEPRI DEL CARMEN - CIF V97766521. Representante: Francisco Rozas Fuster - DNI ***5123**		Unidad de Ejecución 22 PEPRI del Carmen
159	ALEGACIÓN	00113 2018 031900	26/09/2018	LA LUZ DE SHAMSA, S.L.- CIF B98505498. Representante: Raúl de la Fuente Temprado - DNI ***5584**		C/ Santo Cáliz, 5
160	ALEGACIÓN	00113 2018 031845	26/09/2018	COLM HOGAN - NIE X5772168L actuando como administrador único de RIMCOMO S.L. Representante: Amando Llopis Alonso - DNI ***6755**		Pl. dels Porxets, 3 y 4 y C/ Aluders, 3
161	ALEGACIÓN	00110 2018 0812251	26/09/2018	VICENTE LAGUARDA VIVES y otros asistidos por Sociedad Profesional BELENGUER ABOGADOS, L.P., con CIF B96828348		Pl. del Correo Viejo, 1
162	ALEGACIÓN	00110 2018 082357	01/10/2018	ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR - CV-01-038316V. Representante: Juan José Pomer Monferrer - DNI ***0567**		Solar C/ Salvador
163	ALEGACIÓN	00110 2018 082702	01/10/2018	EDIFICIO GALERIAS COMUNIDAD DE BIENES - CIF E46317707. Representante: Santiago Nebot Oyanguren - DNI ***6600**		Avda. del Oeste, 48
164	ALEGACIÓN	00113 2018 031900	26/09/2018	DISTRIBUCIONES MORELLA, S.L - CIF B46650974. Representante: Carlos Gómez-Lechón - DNI ***5432**		C/ Gandía, 2 - C/ Guillem de Castro, 49
165	INFORME	00113 2018 032498	02/10/2018	DIRECCIÓN GENERAL DEL SECTOR PUBLICO, MODELO ECONOMICO Y PATRIMONIO. CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONOMICO		C/ Colon 32 y 80, Pizarro 3, Miguelete 5, Plaza de Nápoles y Sicilia 6 y 10, Náquera 9, Conde Trenor 7, Barcelonina 4, Pza Ayuntamiento 6, Pza San Nicolás 2, Museo 3, Pza del Carmen 4, Pza Libreros 2 y 4, Pza Nules 2, Carrer en Bou 11, Palau 12-14 y Baños del Almirante 8
166	ALEGACIÓN	00110 2018 081443	27/09/2018	ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER POR ESTANCIAS CORTAS (AVAEC) - CIF G98807845. Representante: José Francisco Villanueva Castillo - DNI ***5187**		N/A
167	ALEGACIÓN	00110 2018 083481	03/10/2018	TOPS CENTER S.L. - CIF B96308416. Representante: Fernando Redondo Benito		C/ Navellos, 10
168	COMUNICACIÓN		05/10/2018	SERVICIO DE ACCIÓN CULTURAL. CAP SERVICI - SERV. D'ACCIO CULTURAL		C/ Guillem de Castro, 4
169	INFORME	00110 2018 084892	05/10/2018	DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI URBANISME I PAISATGE. CONSELLERIA D'HABITAGE OBRES PUBLICUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI		N/A
170	ALEGACIÓN	00101 2018 003980	10/10/2018	GERMAN AHUIR PALAZÓN - DNI ***1858** CENTRO DE INTERPRETACIÓN SANTO CALIZ		C/ Cabillers 6
171	COMUNICACIÓN		11/10/2018	COMUNICACIÓN SERVICIO DE LICENCIAS, CORREO VIEJO, 2		Pl. Correo Viejo 2
172	INFORME	00113 2018 031625	31/10/2018	INFORME MINISTERIO DEFENSA. SUBDIRECCIÓN GENERAL PATRIMONIO		C/ Ximénez Sandoval, 6 -antigua Comandancia
173	COMUNICACIÓN		25/10/2018	SERVICIO ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN		Dotacionales públicos sitos en la plaza de l'Almoína
174	ALEGACIÓN	00102 2018 006543	24/09/2018	CONFEDERACION SINDICAL - CIF G46389458. Representación: Ignacio Pomo Mota - DNI ***0656**		Pl. Nápoles y Sicilia, 5
175	INFORME		07/11/2018	INFORME SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS		N/A

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

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

nº orden	informe / alegación / comunicación	nº registro	fecha entrada	Datos solicitante		emplazamiento
				Nombre o empresa solicitante	dirección solicitante	
176	ALEGACIÓN	00118 2018 0052156	08/11/2018	Santiago Nebot Oyanguren - DNI ***6600** representante de EDIFICIO GALERIAS COMUNIDAD DE BIENES - CIF E46317707. Representante: Vicente Enrique Vázquez Soriano - NIF ***8883**		Avda. del Oeste, 48
177	ALEGACIÓN	00110 2018 091436	29/10/2018	ALCESAR S.L.U. - CIF B45988655. Representante: Rangel Beltrán Segarra - DNI ***9834**		"Galería Comercial D. Juan de Austria" (pl. baja, primera y sótano del "Edificio Apolo"
178	INFORME	E-03501-2017-729	13/11/2018	SERVICI DE LICÈNCIES URBANÍSTIQUES OBRES D' EDIFICACIÓ		Pl. Juan de Vilarrosa 12, entresuelo (local C)
179	INFORME	00110 2018 096743	15/11/2018	DIRECCIÓ GENERAL D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT. CONSELLERIA D'HABITAGE OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI		N/A
180	INFORME	E-03701-2018-001110-00	23/11/2018	OCOVAL OFICINA DE COORDINACIÓN DE OBRAS EN VIA PUBLICA		N/A
181	INFORME	Nº Registre 2018030670	15/06/2018	ÁREA CULTURA. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA		Pl. del Doctor Collado 2 y 3
182	ALEGACIÓN	00113 2018 041008	04/12/2018	JOAQUIN ANDUJAR ZALDIVAR - DNI ***4983**		C/ Moret 12
183	INFORME	E-03502-2017-000028-00	05/12/2018	INFORME DEL SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE	Ajuntament de València	N/A
184	COMUNICACIÓN	E-05307-2018-000041-00	09/01/2019	MOCIÓN JURISTAS 6. SERVICIO DE GESTIÓN DE CENTRO HISTÓRICO	Ajuntament de València	C/ Juristas 8 (antes 6)
185	ALEGACIÓN	00113 2019 001263	10/01/2019	DANIEL CASTERÁ BRUGADA - DNI ***6233**		C/ Cerrajeros 9
186	ALEGACIÓN	00113 2019 001264	11/01/2019	DANIEL CASTERÁ BRUGADA - DNI ***6233**		C/ Cerrajeros 9
187	INFORME	00110 2019 005906	23/01/2019	INFORME DEL INSTITUT VALÈNCIÀ DE CULTURA		Antiguo Centro Teatral Escalante
188	INFORME		23/01/2019	INFORME DEL SERVICIO DE ACCIÓN CULTURAL	Ajuntament de València	N/A
189	INFORME	E-03502-2017-0028	29/01/2019	INFORME SERVICIO DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	Ajuntament de València	N/A
190	COMUNICACIÓN	00118 2019 006183	01/02/2019	PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO. Representante: Rafael Calabuig Paris - NIF ***9257**		Inmueble sito entre la prolongación de la C/ Pinzón y C/ Corona 27
191	INFORME		03/07/2018	INFORME SERVICIO ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN	Ajuntament de València	N/A
192	INFORME		03/07/2018	INFORME SERVICIO JARDINERÍA	Ajuntament de València	N/A
193	INFORME		04/07/2018	INFORME SERVICIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	Ajuntament de València	N/A
194	INFORME		12/07/2018	CONSEJO SOCIAL DE LA CIUDAD	Ajuntament de València	N/A
195	INFORME		03/08/2018	INFORME SERVICIO COMERCIO Y ABASTECIMIENTO	Ajuntament de València	N/A
196	INFORME		21/09/2018	INFORME SERVICIO DISCIPLINA URBANÍSTICA	Ajuntament de València	N/A
197	INFORME		07/11/2018	INFORME SERVICIO COORDINACIÓN OBRAS VIA PÚBLICA Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS	Ajuntament de València	N/A
198	INFORME		14/12/2018	INFORME SERVICIO EDUCACIÓN	Ajuntament de València	N/A
199	INFORME		N/A	INFORME SERVICIO DE PATRIMONIO	Ajuntament de València	N/A

7 ANEXOS

anejo 6

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

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

42 INFORMES ADMINISTRACIONES		
Administración o servicio municipal	Fecha	Nº orden
SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE. SECCIÓN DE ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN VIARIA. Ajuntament de València	06/07/2018	3
SERVICIO DE ENERGÍAS RENOVABLES Y CAMBIO CLIMÁTICO. Ajuntament de València	12/07/2018	4
SERVICIO DE IGUALDAD Y POLÍTICAS INCLUSIVAS. Ajuntament de València	25/07/2018	5
SECRETARÍA AUTÓNOMICA DE EDUCACIÓN Y INVESTIGACIÓN. SUBD. GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte	07/06/2018	6.1
DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN LA COMUNIDAD VALENCIANA	18/06/2018	8
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO. GERENCIA DE AREA ESTE. ADIF	24/07/2018	9
REGIDORÍA DE CULTURA. SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARTÍSTICO. Ajuntament de València	N/A	12
MINISTERIO DE FOMENTO. Secretaría de Estado de Infraestructuras transporte y Vivienda. Secretaria General de Infraestructuras.	17/08/2018	13
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE VALÈNCIA. Servicio Territorial de Urbanismo	31/07/2018	19
SERVICIO ECONOMICO PRESUPUESTARIO. Ajuntament de València	03/08/2018	21
SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA	31/08/2018	23
MINISTERIO DE CULTURA. D.G. BELLAS ARTES	17/09/2018	37
SERVICIO DE VIVIENDA. Ajuntament de València	11/09/2018	38
MINISTERIO DE DEFENSA	25/09/2018	64
SERVICIO DE DEPORTES. FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS	05/07/2018	66
OCOVAL. Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras	20/09/2018	71
MINISTERIO HACIENDA	26/09/2018	97
JUNTA MUNICIPAL CIUTAT VELLA UNITAT ADMINISTRATIVA 02301-DESCENTRALIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	26/09/2018	134
SERVICIO PROMOCIÓN ECONÓMICA, INTERNACIONALIZACIÓN Y TURISMO	27/09/2018	144
SERVICIOS CENTRALES TÉCNICOS. ARQUITECTURA	28/09/2018	150
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y EMPRESA. D.G. TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN	28/09/2018	154
DIRECCION GENERAL DEL SECTOR PÚBLICO, MODELO ECONOMICO Y PATRIMONIO. CONSELLERIA HACIENDA Y MODELO ECONÓMICO	02/10/2018	165
SERVICIO DE ACCIÓN CULTURAL. Ajuntament de València	05/10/2018	168
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y PAISAJE. CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PUBLICAS I VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO	05/10/2018	169
MINISTERIO DEFENSA. SUBDIRECCIÓN GENERAL PATRIMONIO	31/10/2018	172
SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Ajuntament de València	07/11/2018	175

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

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

SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.	13/11/2018	178
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MOVILIDAD. CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO	13/11/2018	179
OCOVAL OFICINA DE COORDINACION DE OBRAS EN VIA PUBLICA - IBERDROLA	23/11/2018	180
ÁREA DE CULTURA. Ajuntament de València	19/06/2018	181
INFORME DEL INSTITUT VALENCIÀ DE CULTURA	23/01/2019	187
SERVICIO DE ACCIÓN CULTURAL	23/01/2019	188
SERVICIO DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL	29/01/2019	189
SERVICIO ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN	03/07/2018	191
SERVICIO JARDINERÍA	03/07/2018	192
SERVICIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	04/07/2018	193
CONSEJO SOCIAL DE LA CIUDAD	12/07/2018	194
SERVICIO COMERCIO Y ABASTECIMIENTO	03/08/2018	195
SERVICIO DISCIPLINA URBANÍSTICA	21/09/2018	196
SERVICIO COORDINACIÓN OBRAS VIA PÚBLICA Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS	07/11/2018	197
SERVICIO EDUCACIÓN	14/12/2018	198
INFORME SERVICIO DE PATRIMONIO	N/A	199

c. Resumen de Comunicaciones

3 COMUNICACIONES			
Nombre o empresa comunicante	Emplazamiento	Tema	Nº orden
SERVICIO DE LICENCIAS	Pl. Correo Viejo 2	Se comunica en un informe técnico del error de que parte de la superficie del inmueble está adjudicada al inmueble situado en C/ Cadirers 10.	171
SERVICIO ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN	Dotacionales públicos situados en la plaza de la Almoína	Acuerdo de aprobación CONVENIO AYUNTAMIENTO Y ARZOBISPADO que supone entre otras la obtención por parte del Ayto. de València de la plena propiedad de los terrenos dotacionales públicos situados en la plaza de la Almoína.	173
SERVICIO DE GESTIÓN DE CENTRO HISTÓRICO	C/ Juristas 8	Moción relativa a la adquisición mediante permuta del inmueble de propiedad municipal sito en la calle Juristas núm.8 (antes 6)	186
Propietarios del inmueble C/ Corona 27. Representante: Rafael Calabuig Paris - NIF ***9257**	C/ Corona 27	Propuesta de convenio urbanístico entre el ayuntamiento de Valencia y los titulares del inmueble sito entre la prolongación de la Calle Pinzón y Calle Corona nº 27 con referencia catastral 5232508YJ2753C0006OU	190

7 ANEXOS **anejo6**

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

d. Informe del Equipo redactor

Contenido de los informes, comunicaciones y alegaciones

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

Nº 1	SOLICITANTE: Concepción Pérez Uríos – no consta DNI Email recibido en la Oficina de Sugerencias, Quejas y Reclamaciones del Ayuntamiento.
EMPLAZAMIENTO: parcela 55265-07 recayente a las calles En Gil, Mallorquins, y Poeta Llombart.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se propone dejar el solar situado entre las calle En Gil y Mallorquins sin edificar puesto que sería más ecológico, urbanístico y social que se hiciera un parque para los niños.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizada la solicitud planteada respecto de la parcela 55265-07 recayente a las calles En Gil, Mallorquins, y Poeta Llombart, cabe señalar que no se trata de una parcela privada susceptible de ser edificada, sino que es una parcela calificada como suelo dotacional público cuyo destino es el servicio público completando el existente en la parcela colindante.

En cuanto a la dotación de parques públicos se considera que la zona ya cuenta con un espacio libre situado entre las calles Mallorquins, Linterna, Hiedra y Poeta LLombart al servicio de los vecinos de la zona.

Nº 2	SOLICITANTE: Lluís Mira i Borderia – DNI ***1536** Registro de Entrada: 00118 2018 0033141 10/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Palaus dels Exarch	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Cita el Expediente número 03502/2016/20 del que se ha dado traslado al equipo redactor del PEP para su consideración y cuyo objeto era la solicitud de catalogación como BRL de Palacios dels Exarch.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) que se prevea un entorno de protección de BRL específico e inmediato que evite la destrucción de la trama histórica; (2) que el equipo redactor del PEP " <i>intervenga con celeridad para que no se desconfigure el entorno paisajístico de los Palacios dels Exarch</i> "; y (3) que las líneas de edificación de la manzana catastral 54298 se mantengan como están en la actualidad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación, en el sentido de mantener la alineación de la manzana catastral 54298 de acuerdo con la cartografía histórica mediante la realización de un recurso arquitectónico conforme a las determinaciones de las Normas del PEP, Art 8.1 apartado 2.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se han analizado las cuestiones planteadas por la alegación, y a tal efecto se señala que:

Respecto de la primera de las cuestiones, mencionaremos que el artículo 11 del DECRETO 62/2011 se refiere a los Entornos transitorios de protección de aplicación a los bienes para los que los ayuntamientos haya manifestado su compromiso formal de iniciar los trámites urbanísticos oportunos para su declaración como BRL, en la categoría de monumento hasta la aprobación o modificación del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Se distinguen dos tipos de entorno dependiendo de que el BRL se sitúe en ámbito urbano o no urbano:

- a) Para los situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con el mismo incluyendo las fachadas que entren en contacto con dichos espacios públicos.
- b) Para los situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 50 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.

No obstante, en el apartado 2 de este artículo se determina que cuando estos elementos se encuentren en un Núcleo Histórico Tradicional con la consideración de Bien de Relevancia Local (NHT– BRL), en el ámbito de un Conjunto Histórico declarado o en el entorno de protección de un Monumento, Jardín Histórico o Espacio Etnológico, NO SERÁ PRECISO dotarles de un entorno específico de protección. Eso es lo que sucede en la situación actual de los Palacios de los Exarchs, ya que se encuentran incluidos en Ciutat Vella, área perteneciente al Conjunto Histórico de Valencia declarado Bien de Interés Cultural y pertenece al entorno de protección del monumento Iglesia de los Santos Juanes.

El interesado hace referencia a un apartado de la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA del Catálogo Estructural de 2015 del PGOU, en concreto, el ANEXO 2: Contenido del Modelo 2 de Ficha del Catálogo. CONDICIONES DE TRANSFORMACIÓN, que no tiene carácter normativo, pues se trata de la explicación del contenido de las Fichas individualizadas del Catálogo. De hecho, en la Memoria Descriptiva y Justificativa del Catálogo Estructural de 2015 del PGOU, (art. 6 pág. 19) se especifica que:

Con carácter general, solo se ha delimitado entorno de protección en monumentos de interés local (MIL), y no se ha delimitado cuando el BRL está incluido en el conjunto histórico de Valencia o en un entorno de protección de un BIC. Tampoco en ámbitos de periferia, cuando el BRL no conserva relación con el entorno próximo.

Por otro lado, también según el Catálogo Estructural de 2015 del PGOU (art. 3.2.2.6) Entornos de Protección, resulta de aplicación en los BRL que tengan entorno delimitado si les corresponde según la normativa patrimonial, lo que como se ha explicado no concurre en este caso.

Por lo tanto, se considera que no existe una determinación en las Normas del Catálogo Estructural de 2015 del PGOU que exija la delimitación de entorno de protección puesto que no lo determina la normativa patrimonial.

En cuanto a las otras dos peticiones señalaremos que el PEP- Ciutat Vella en la FICHA INDIVIDUALIZADA del catálogo, código C2.10 y en las NORMAS, Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria, apartado 2, establece que hay que recuperar la línea de edificación de la manzana urbana, número catastral 54298 y que debe mantenerse y recuperarse la alineación histórica que se observa en la cartografía histórica de esta zona, mediante la realización de un recurso arquitectónico para recuperación de la alineación y de los valores paisajísticos, ambientales del entorno. No obstante, dada la importancia de la actuación se completa la regulación que corresponde a este elemento realizando la siguiente adaptación de la documentación correspondiente a la Versión Preliminar expuesta al público:

Se añade a la FICHA INDIVIDUALIZADA código C2.10

Al apartado 9- JUSTIFICACIÓN O DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN

Los Palacios Exarchs 3-5-7-9, declarados MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL, no requieren de la delimitación de un entorno específico de protección de protección hasta la aprobación o modificación del correspondiente Catálogo de Protección, de acuerdo con la normativa patrimonial puesto que estos elementos se encuentren en el ámbito de un Conjunto Histórico declarado BIC y además en el entorno de protección de un Monumento.

Respecto de la ordenación de los espacios libres proyectados en su entorno próximo, será necesaria la recuperación de la alineación de la manzana 54298 (entre c/ Exarchs y Valeriola) mediante la realización de recurso arquitectónico vinculado a la urbanización del espacio libre de nueva creación que recupere la trama histórica y las condiciones ambientales y paisajísticas originales, históricas de la calle Exarchs.

Al apartado 10- NORMATIVA DE APLICACIÓN / CONDICIONES PARTICULARES

Deberá proyectarse un elemento capaz de recomponer la alineación y la percepción modificada respecto de la calle Exarchs con la ordenación prevista por el anterior planeamiento vigente. Este elemento (construcción o edificación) deberá tener entidad suficiente, altura (recuperar el perfil que constituye la altura de las edificaciones protegidas de esta calle), profundidad y volumen (mínima la propia de una crujía de la edificación tradicional) para reconfigurar los valores de la morfología urbana original que podrían perderse de no realizarse esta actuación.

La intervención requiere de la realización de un proyecto que contemple el diseño del elemento (recurso arquitectónico, construcción) junto al del resto de las fachadas del conjunto previsto que requerirá del dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Municipal. El proyecto incorporará suficiente documentación gráfica para valorar la integración de la intervención en el ámbito protegido y la adecuación de las características del recurso arquitectónico empleado para solucionar las modificaciones de la trama prevista por la ordenación del anterior planeamiento vigente.

La intervención en todo su conjunto se adaptará desde el punto de vista formal y estético (composición de fachadas, color, materiales etc.) a las condiciones definidas en las Normas de este Plan Especial para la subzona de ordenación pormenorizada, TRAMA HISTÓRICA.

Se añade también a las NORMAS, Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria, apartado 2, las condiciones definidas en el apartado 10-NORMATIVA DE APLICACIÓN/CONDICIONES PARTICULARES

En este sentido la ordenación propuesta coincide con el planteamiento de la alegación que analizamos, por lo que se propone ESTIMAR EN PARTE esta alegación.

Nº 3	SOLICITANTE: Servici de Mobilitat Sostenible. Secció d'Ordenació i Planificació Viària de l'Ajuntament de València E 03502/2017/000028-01 06/07/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: El Serviçi de Mobilitat Sostenible, Secció d'Ordenació i Planificació Viària de l'Ajuntament de València plantea: (1) que desde el punto de vista de la movilidad, se considera que lo que debe ser vinculante son los criterios de fomento de la peatonalización, del uso del transporte público y de modos de transporte sostenibles, así como medidas de restricción a la circulación de vehículos, pero una ordenación definida como vinculante no sería posible ya que debe ser adaptada según las circunstancias de cada momento y estudiarse sus fases de implantación; (2) En cuanto a iniciativas de urbanización del carril bici, debe indicarse que en el viario de Ciutat Vella, dentro de la ronda interior, en general no será necesaria ninguna infraestructura especial, tal como indica el PMUS en la propuesta 4.1.1, ya que la circulación de bicicletas será posible y preferente en todo las calles, que deben ser espacios de calmado de tráfico. (3) en la Memoria Justificativa se proponen determinadas modificaciones del viario exterior a Ciutat Vella y se definen secciones de calle. Estas secciones no deben ser tampoco vinculantes ya que necesitan un estudio detallado en cada caso. Se da la circunstancia de que en alguna de ellas existe proyecto de construcción de carril bici que no se ha tenido en cuenta, siendo por otra parte competencia de este Servicio la definición de la distribución de las calles que conforman el viario de la ciudad; (4) respecto de los planos, Plano A-12 y A-13 se señala que en el Plano A-12 figuran los sentidos de circulación que refleja el PMUS y que en la actualidad ya han sido reestudiados. Tampoco contempla la ordenación por bucles que se está estudiando con el fin de evitar tráfico de paso, que se ha puesto en marcha en parte de Ciutat Vella y que se irá extendiendo al resto; El plano A-13 Dotacionales públicas (zonas verdes) no se corresponde en algunos puntos con los estudios que se están realizando en algunas zonas como por ejemplo en la Plaza del Ayuntamiento. Como conclusión a lo anterior se considera conveniente establecer criterios que fomenten la movilidad sostenible, pero no es posible fijar con detalle las soluciones viarias que se irán adoptando en función de las posibilidades y circunstancias de cada momento. (5) En cuanto a los Aparcamientos se considera que no debe aumentarse la dotación de aparcamientos de rotación en el ámbito de Ciutat Vella, que promuevan la circulación de vehículos motorizados lo que iría en contra de los principios ya mencionados de movilidad sostenible, al igual que actividades que puedan generar tráfico o una importante demanda de aparcamiento; (6) en cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento en edificios, debería considerarse la posibilidad de eximir de esta obligación en base a informes motivados. Por el contrario debería exigirse la reserva de espacio para bicicletas; (7) respecto del Transporte público se señala que debe facilitarse la implantación de infraestructuras de transporte público para asegurar la accesibilidad al centro histórico. Estas infraestructuras son especialmente necesarias en la ronda interior, aunque también deberán instalarse en algunos puntos del interior de Ciutat Vella, como contribución imprescindible para facilitar la liberación de tráfico de vehículos privados en esta área.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos e INCORPORAR a la Versión Preliminar del Plan Especial los aspectos que se detallan en el informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

1.- Estudiadas las observaciones realizadas al Documento inicial estratégico y al Documento expuesto al Público se consideran adecuadas y se incorporan al documento para aprobación definitiva las siguientes determinaciones:

En el documento 1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA, 5.2 Contenido de la Propuesta, 5.2.3 Infraestructura Verde, Espacio Público, Movilidad, Paisaje Urbano, en el apartado de movilidad se

incorporan, los criterios a tener en cuenta en las intervenciones de movilidad eliminando las consideraciones relativas a ordenaciones definidas sobre circulación que no pueden ser vinculantes y deben ser adaptadas según las circunstancias de cada momento y estudiarse en sus fases de implantación. En concreto las determinaciones que se incorporan al texto de la Memoria Descriptiva y Justificativa (apartado 5.2.3)

- *Cualquier intervención de movilidad que se plantee en el ámbito del Plan Especial se sustentará en los criterios de fomento de la peatonalización, del uso del transporte público y de modos de transporte sostenibles, así como medidas de restricción a la circulación de vehículos.*
- *No se establecen ordenaciones vinculantes ni soluciones concretas de circulación o bucles con el fin de evitar tráfico de paso, ya que estas deben ser adaptadas y estudiadas en fases de implantación, siendo competencia del Servicio de Movilidad la definición de la distribución de las calles que conforman el viario de la ciudad.*
- *En cuanto a iniciativas de urbanización del carril bici, en el viario de Ciutat Vella, dentro de la ronda interior, en general no será necesaria ninguna infraestructura especial, tal como indica el PMUS en la propuesta 4.1.1, ya que la circulación de bicicletas será posible y preferente en todas las calles, que deben ser espacios de calmado tráfico.*
- *Se facilitará la implantación transporte público para asegurar la accesibilidad al centro histórico. Estas infraestructuras son especialmente necesarias en la ronda interior, aunque también deberán instalarse en algunos puntos del interior de Ciutat Vella, como contribución imprescindible para facilitar la liberación de tráfico de vehículos privados en este área.*
- *No obstante, siempre cualquier distribución y ordenación de las secciones viarias, implantación del carril bici o de infraestructuras del transporte público, deberán mantener la estructura urbana y las alineaciones históricas, y ser compatibles con los valores patrimoniales, ambientales y paisajísticos de esta parte del conjunto histórico declarado BIC, recogidos en las Normas de este Plan Especial y las Fichas individuales de los elementos incluidos en el Catálogo.*
- *Las consideraciones relativas a ordenaciones definidas sobre circulación no son vinculantes y deben ser adaptadas según las circunstancias de cada momento y estudiarse en sus fases de implantación.*

En documento 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN, se añade que:

- a) El Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria apartado 3. se sustituye por:

Los proyectos de movilidad que se desarrollen en el ámbito del PEP Ciutat Vella tendrán como objetivo principal priorizar el uso peatonal, favorecer la circulación en bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes. Deberá buscarse la reducción del tráfico de vehículos privados a motor que circulen de paso, con el objetivo de reducir la afección que genera dicho tráfico al entorno.

No obstante, siempre cualquier distribución y ordenación de las secciones viarias, implantación del carril bici o de infraestructuras del transporte público, deberán mantener la estructura urbana y las alineaciones históricas, y ser compatibles con los valores patrimoniales, ambientales y paisajísticos de esta parte del conjunto histórico declarado BIC, recogidos en las Normas de este Plan Especial y las Fichas individuales de los elementos incluidos en el Catálogo.

- b) El Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria, apartado 4. se sustituye por:

En las áreas peatonales se restringirá la circulación de vehículos a motor (lo que no incluiría a bicicletas ni a VMP) con las siguientes excepciones: Acceso a residentes, Acceso a carga y descarga con días y horarios restringidos, Vehículos que requieran el acceso exclusivamente para la prestación de servicios públicos.

No se debe permitir el acceso al transporte colectivo privado en las áreas delimitadas como peatonales.

c) El artículo 8.3.-se sustituye por:

Se deberá tener en cuenta la Ordenanza de Movilidad vigente, las actuaciones ya implantadas en el ámbito en lo referente a reordenación o a la definición de calles peatonales, las determinaciones del Plan de Movilidad Municipal (ad. 27.12.2013), o el que resulte de aplicación con las matizaciones introducidas por este Plan Especial. Los proyectos contendrán estudio de movilidad acorde con las propuestas de peatonalización de los espacios.

d) El Art 8.4.- Condiciones de Generales. Movilidad apartado 3

En las áreas peatonales se restringirá la circulación de vehículos a motor (lo que no incluiría a bicicletas ni a VMP) con las siguientes excepciones: acceso a residentes, acceso a carga y descarga con días y horarios restringidos, vehículos que requieran el acceso exclusivamente para la prestación de servicios públicos.

No se debe permitir el acceso al transporte colectivo privado en las áreas delimitadas como peatonales.

e) El art. 8.4.-punto 6 Régimen de autorizaciones y desarrollo de Proyectos Técnicos se sustituye por:

Se deberá tener en cuenta la Ordenanza de Movilidad vigente, las actuaciones ya implantadas en el ámbito en lo referente a reordenación o a la definición de calles peatonales, las determinaciones del Plan de Movilidad Municipal (ad. 27.12.2013), o el que resulte de aplicación con las matizaciones introducidas por este Plan Especial. Los proyectos contendrán estudio de movilidad acorde con las propuestas de peatonalización de los espacios.

f) El Artículo 8.5. Condiciones particulares de intervención se sustituyen se sustituyen los aspectos siguientes:

En Cp-EL 8 Ronda Interior: Guillem de Castro - Xàtiva - Colón "Eliminación del ámbito de aparcamiento en superficie de cualquier tipo de vehículo". Debe sustituirse por "vehículo a motor".

En Cp-EL, sobre Plaza del Mercado, Plaza de Brujas o Plaza del Ayuntamiento condiciones que serían vinculantes, no permitiendo adaptarse a las circunstancias de cada momento, como número de carriles en algunas secciones, sentidos de circulación, relación de calles peatonales de los entornos, etc.

Cp-EL 10 plaza del Mercado, se indican errores a eliminar que se fundamentan en: Sustituir plaza del Tossalt por Bolsería. Las líneas de la EMT sólo accederían a la plaza Ciudad de Brujas desde la Avenida del Oeste, por lo que todos los comentarios sobre ellas deberían trasladarse al Cp-EL 11. Todas las referencias a la plaza Juan de Vilarasa que se incluyen en este punto deberían trasladarse al Cp-EL 11.

g) En documento PLANOS DE ORDENACIÓN:

- En el plano O-07 de Infraestructura verde y O-08 de Régimen Urbanístico. Se incorpora aclaración en la leyenda del plano, especificando que esta área incluye la -red viaria- de conexión y circulación. En estas áreas se representa la red viaria actual que no tiene carácter vinculante al poder ser modificada por los correspondientes proyectos técnicos que se aprueben que la integrarán o adaptarán en lo posible al diseño conjunto del espacio libre para conformar un proyecto unitario.
- Respecto de que en los planos del documento deberán incluir los sentidos de circulación reales y otros datos como los aparcamientos existentes, actualizados a la fecha de publicación tenemos que

señalar que en los planos de análisis e información A-12 y A-13 que no tienen carácter normativo, se reflejará la información que se recopile del Servicio de Mobilitat Sostenible.

2.- Además es necesario explicar y justificar que:

En lo que concierne a las observaciones que se realizan sobre los planos de análisis A-12 y A-13 señalar que el Plan Especial con carácter normativo no fija ninguna solución viaria concreta ni figuran sentidos de circulación o bucles. Se trata de planos de información y de análisis que pertenecen a la versión borrador que con el paso del tiempo han sido modificados y por lo tanto, no tienen carácter normativo y responden a la evolución propia del trabajo del Plan. Tal y como expresa el propio informe del Servicio de Mobilitat las soluciones concretas deberán ir adoptándose por ese Servicio siempre teniendo en cuenta las condiciones de carácter urbanístico y patrimonial que contienen este Plan Especial en su normativa de Protección. Tal y como se ha comentado en anterior apartado, el Plan Especial solo incorpora criterios y no las soluciones concretas de circulación o bucles con el fin de evitar tráfico de paso.

La solución representada en el Plano A-13 Dotaciones públicas sobre Plaza del Ayuntamiento es la contenida en el planeamiento vigente. Es una ordenación que se facilita como información y que por supuesto no representa los estudios que se están realizando en estos momentos puesto que no son definitivos, pero como se ha comentado no tienen carácter vinculante este plano.

3.- En cuanto a las observaciones sobre los aparcamientos señalar que el PEP no contiene aumento de la dotación de aparcamientos de rotación en el ámbito de Ciutat Vella. De hecho, elimina las que contemplaba el planeamiento vigente. Además la propuesta del PEP de Ciutat Vella, supone la reducción de actividades que puedan generar tráfico o una importante demanda de aparcamiento y propone el fomento del uso residencial frente al terciario. La propuesta del PEP expuesta público exige solo reserva obligatoria de aparcamiento para uso residencial y permite atenuarse solo en casos justificados recogidos en las NNUU. En el caso de edificaciones protegidas no se exige la reserva en intervenciones de rehabilitación, condición que ya estaba contemplaba en el planeamiento anterior vigente.

La reserva de aparcamiento para vehículos de motor, requiere unas condiciones de mayor repercusión que las necesarias para el resto de vehículos, como bicicletas y vehículos de movilidad personal. Por tanto, la atenuación de la reserva para bicicletas y VMP requerirá de informe motivado y justificación que deberá ser autorizada por la Comisión de Patrimonio Municipal

En todo caso y a la vista del informe recibido se considera necesario adaptar el art. 4.5 y 4.8 apartado Dotación de aparcamiento de las Normas Urbanísticas y cuando se refiere aparcamiento añadir que se refiere al *vehículo a motor, la bicicleta y los vehículos de movilidad personal*. La redacción que se propone (para ambos apartados que tienen la misma redacción aunque referida a diferentes ámbitos) quedaría de este modo:

La redacción que se propone para los arts. 4.5 y 4.8 (ambos apartados que tienen la misma redacción aunque referida a diferentes ámbitos) es la siguiente:

- a. Se cumplirá la Ordenanza de Movilidad y la normativa sectorial de Movilidad de la Comunitat Valenciana, vigente.
- b. Para la edificación de nueva planta, de uso residencial se exige la dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos de motor, bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), que exige el PGOU y la Ordenanza de Movilidad para este uso.
- c. En los casos suficientemente justificados por causa relacionada con la morfología, tamaño de la parcela, dificultad de accesibilidad, o inclusión en ámbito peatonal podrá atenuarse la existencia de la reserva de aparcamientos para vehículos de motor, bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP) incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.

- d. En tales casos será el promotor el que tendrá que formular su propuesta motivada exponiendo las razones que avalan la posible atenuación y su cuantificación concreta en el cumplimiento del estándar dotacional de aparcamiento, lo que se resolverá al otorgar la licencia de obras en la que tendrá que emitir informe preceptivo el Servicio competente del Ayuntamiento.
- e. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior y será compatible con las características y diseño que la carpintería del resto del edificio y no supondrá una afección.

También se considera necesario adaptar, a la vista del informe recibido, el Art 7.23. La redacción que se propone es la siguiente:

- a. En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento en edificios catalogados, se exime de la obligación de reserva para los vehículos a motor. En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento para bicicletas y vehículos de movilidad personal (VMP) se podrá atenuar el cumplimiento del estándar dotacional previsto siendo de aplicación el procedimiento previsto en los arts. 4.5 y 4.8 de estas Normas, si bien referido a la licencia de rehabilitación de los edificios catalogados.
- b. La disposición del aparcamiento en planta baja, se permite si su implantación no afecta a los valores y componentes a conservar del elemento o conjunto catalogado.

Por último, con carácter general, los textos se completarán con las siguientes matizaciones:

- Haciendo referencia también a los vehículos de movilidad personal (VMP), dada la justificación que hace el Servicio de Mobilitat Sostenible. Con carácter general también se sustituye la palabra “discapacidad” por “diversidad funcional” allí donde aparezca en el texto.
- La referencia que se hace a la ordenanza de movilidad como “Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos” puesto que está previsto en enero la aprobación definitiva por el Pleno, de un texto actualizado de la ordenanza que se ha denominado “Ordenanza de aparcamientos”. Por lo tanto, se hará referencia a la ordenanza de movilidad vigente para no generar confusiones.
- Sustituir el concepto de “eliminación completa del tráfico rodado o de vehículos privados” por “la restricción de los vehículos a motor”

Nº 4	SOLICITANTE: Servicio de Energías Renovables y Cambio Climático del Ayuntamiento de Valencia E-03502-2017-000028-00 12/07/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: La planificación propuesta no implica afección significativa, por lo que no hay aportación alguna que ofrecer.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nada que señalar.

Nº 5	SOLICITANTE: Servici d'Igualtat i Polítiques Inclusives 25/07/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES. N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: Los criterios para la valoración de la perspectiva de género o inclusiva son: A) Que el Plan esté redactado con lenguaje igualitario o inclusivo (L.O 3/2017 art. 14.11); B) Que contemple un informe de impacto de género (L.O 3/2017 art. 19). De acuerdo con los criterios expresados se concluye que: los documentos no están redactados en lenguaje igualitario e inclusivo. Es necesario nombrar a las mujeres; y que es necesario que el PEP contemple la necesidad de realizar un informe de impacto de género.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos. Se incorpora nuevo INFORME DE IMPACTO DE GENERO a la VERSIÓN PRELIMINAR del Plan Especial realizado de acuerdo a las indicaciones del Serviçi d'Igualtat i Polítiques Inclusives, adaptando los documentos expuestos al público al lenguaje igualitario e inclusivo	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El PEP contenía INFORME DE IMPACTO DE GENERO, en el apartado 9. INFORME DE ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO DE LA NORMATIVA del Documento 1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA que el informe recibido no menciona.

A título informativo se señala un resumen de los apartados que el Plan Especial destina con carácter exclusivo a la PERSPECTIVA DE GENERO en la documentación sometida a exposición pública:

DOC. 1 DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA:

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN/ 2.1.1.4 INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GENERO O INCLUSIVA EN EL DIAGNOSTICO SOCIOLOGICO pág. 34

1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA/ 9. INFORME DE ANÁLISIS DEL IMPACTO DE GÉNERO DE LA NORMATIVA pág. 90-110

- Marco legislativo.
- Objetivos respecto de la perspectiva de género
- Metodología de trabajo
- Informe de Evaluación del Impacto de Género

DOC. 3 DOCUMENTACIÓN PARTICIPACIÓN PÚBLICA

ANEJO 5 PERSPECTIVA DE GENERO EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN

No obstante se ha mantenido una reunión del equipo redactor con D^a ÁNGELA MENA PONCE, Técnica D.U.T.S y socióloga del Serviçi d'Igualtat i Polítiques Inclusives que nos ha facilitado indicaciones para la adecuación del Informe realizado. En tal sentido se incorpora nuevo INFORME DE IMPACTO DE GENERO a la VERSIÓN PRELIMINAR al Plan Especial realizado de acuerdo a las indicaciones del Serviçi d'Igualtat i Polítiques Inclusives.

No obstante recogiendo la sugerencia se ha realizado nuevo Informe de Impacto de Género y adaptan los documentos en cuanto a su redacción en lenguaje igualitario e inclusivo.

Nº 6.1	SOLICITANTE: Secretaria Autònoma d'Educació i Investigació. Subdirecció General d'Infraestructures Educatives. Conselleria d'Educació, Investigació, Cultura i Esport. 00113 2018 019611 07/06/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Beneficencia, 20	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Desde la Conselleria se está estudiando la posibilidad de reponer y ampliar en el mismo solar el IES Barrio del Carme, c/ Beneficencia, 20. Se ha analizado su parcela conforme al Decreto 104/2014 de 4 de julio y se ha observado que la parcela actual tiene una superficie de 3230,58 m2 insuficientes por su perfil previsto de funcionamiento según la parcela mínima establecida en la Orden de 15/05/92.; además, la parcela tiene una forma irregular y diversos de sus lados medianeros enfrentan con suelo residencial incumpliendo los apartados 4 y 6 del artículo 10 del Decreto 104/2014; existen abiertos huecos en diversas fachadas de los edificación residenciales medianeros con la parcela del IES y se desconoce si los edificios están fuera de ordenación o existen servidumbres de luces y vistas sobre la propiedad de la Conselleria. Vistos los inconvenientes señalado y vista la necesidad de realizar y ampliar el IES Barrio del Carmen, se solicita (1) la ampliación de la parcela por la calle Beneficencia, cogiendo la alineación de la manzana contigua; (2) regularización urbanística de la parcela determinando y aclarando las posibles servidumbres y afecciones y modificando parámetros urbanísticos de acuerdo a lo establecido en Decreto 104/2014 modificando los parámetros urbanísticos considerando las siguientes excepciones (Coeficiente de edificabilidad 1,50 m2t/m2s; Coeficiente de ocupación parcela 65% ; Número máximo de plantas 5 sin limitación de número mínimo de plantas; Altura de cornisa < o igual a 15 m).	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación e INCORPORAR al PEP de Ciutat Vella los parámetros urbanísticos que permiten la ampliación del IES del Barrio del Carmen en c/ Beneficencia, 20 tal y como se mencionan en el Informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Una prioridad del Plan Especial es sin duda el fomentar el uso residencial del ámbito y por lo tanto procurar la implantación de servicios públicos o dotaciones acordes con este uso y que respondan a las necesidades de la población residente, y siempre hacer compatible la implantación o mantenimiento de edificaciones o instalaciones con los valores del ámbito protegido: patrimoniales, paisajísticos y ambientales.

Teniendo en cuenta estas premisas se ha estudiado la ampliación solicitada de la parcela para el Instituto que según entendemos supone ocupar parte del vial (actual) que conforma la calle Beneficencia que en la actualidad tiene un ámbito reservado al aparcamiento en superficie. Como se trata de una solución que implica la modificación de alineaciones se ha estudiado su compatibilización con las alineaciones históricas de la zona llegando a la conclusión de que la cartografía histórica confirma la posibilidad de recuperar lo que fue la alineación de la parte noreste de l'Hort d'En Cendra.

Respecto de las actuaciones arqueológicas a realizar en la parcela, se señalan las que derivan de la condición de área de vigilancia Arqueológica o de las que derivan del paso de la acequia soterrada. La primera es una condición que afecta al ámbito completo de Ciutat Vella y la segunda es una afección por que la acequia es un bien de relevancia local. En ambos casos las actuaciones a realizar están sujetas a la normativa patrimonial y en concreto a las NNUU, del PEP de Ciutat Vella. La intervención en el subsuelo requiere de la aplicación del Art.7.44.- Actuaciones Arqueológicas de las NNUU, que supone fundamentalmente que la concesión de licencia urbanística o autorización administrativa que afecte al subsuelo o a un inmueble de valor arqueológico requerirá informe previo de la Conselleria competente en materia de cultura sobre la necesidad o no de llevar a cabo una actuación arqueológica y de ser

necesaria la autorización previa y expresa de dicha Conselleria estableciendo las condiciones a que debe ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

Los huecos abiertos en diversas fachadas de la edificación residencial medianera con la parcela del IES y la existencia o no servidumbres de luces y vistas sobre la propiedad de la Conselleria, son aspectos que exceden del contenido urbanístico del PEP por lo que tendrán que ser resueltos desde la perspectiva del Derecho Civil. En todo caso si se puede señalar que los edificios residenciales colindantes no son acordes a las determinaciones del PEP, encontrándose en situación de Régimen Transitorio.

Respecto de los parámetros urbanísticos que pueden admitirse en esta parcela hemos de señalar que se permitirían los que se especifican detalladamente a continuación.

Como consecuencia se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL de la alegación en los términos indicados incorporando estos parámetros urbanísticos.

Se modificación parámetros de la parcela 53342/27-28 del Instituto del Barrio del Carmen PQE-DOC-1. Como consecuencia se modifica el Plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y las NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN añadiendo al artículo 5.14 Relación de Ordenanzas Particularizadas Equipamientos. desarrolladas en ANEXO II. De igual modo se añade al artículo 5.14 el conjunto de parcelas 55321-25-27-28-29-30-31-32- 6-8-9-10 que forman el equipamiento SQE-DOC 1 del ámbito de la muralla islámica.

Condiciones del equipamiento educativo IES Barri Carme situado en calle Beneficencia 20 (parcelas 53342 27-28) calificado como PQE-DOC 1

- El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones de altura libre mínimas señaladas en la normativa sectorial vigente.
- No se fija coeficiente de edificabilidad que se determinará por la ocupación y la altura permitidas a la edificación.
- Para ocupación de la parcela y disposición de patios interiores, de acuerdo con las necesidades del equipamiento educativo se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela del 65%
- La altura máxima de cornisa será la correspondiente a la de las edificaciones de los inmuebles protegidos de las parcelas 53342-21-22-23 y 25 recayentes a la c/ Beneficencia, desde la alineación de la fachada hasta la profundidad de 10 metros (en todo el perímetro de la parcela). En el resto de la edificación permitida en la parcela, se admite una altura máxima de cornisa de hasta 15 metros. Se admite la reducción de la altura máxima de cornisa permitida siempre mediante la presentación de propuesta motivada que justifique que la edificación resultante se ajusta a las características de su entorno y no produce ninguna afección sobre el paisaje urbano.
- El proyecto de intervención y la ejecución del edificio contemplará, en caso de que existan, el tratamiento de las medianeras que restaran vistas de los edificios colindantes.
- No se aplican condiciones de agregación ni de manifestación de la parcelación histórica en la fachada.
- Siempre que el uso previsto lo permita se ajardinará el espacio libre de la parcela incluyendo vegetación y arbolado.
- El proyecto de intervención que tenga por objeto la construcción de un nuevo edificio en la parcela, estará sujeto previamente a la realización de un concurso de ideas que deberá tener en cuenta las condiciones determinadas a continuación. Cualquiera de las soluciones previstas en este punto u otras que prevean variaciones puntuales para la mejor adaptación del edificio al uso previsto y a su entorno protegido, deberán ser aprobadas mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio. El anteproyecto resultado del concurso de ideas servirá como directriz definitiva del Proyecto de Intervención.

- El proyecto que desarrolle la edificación deberá tomar como base las condiciones de la edificación correspondientes a la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, en este caso subzona -Trama Histórica- de las Normas Urbanísticas del PEP, en lo que se refiere a los parámetros y elementos siguientes: Perfiles y cubiertas, medianeras o paramentos al descubierto, fachada transversal o trasera, criterios para composición de fachadas, cuerpos y elementos salientes, condiciones funcionales de la edificación, materiales, acabados, carpintería, cerrajería, cantería, color.
- En cuanto a la composición de huecos y materialidad de la fachada, debido a la singularidad funcional del edificio y a las características de su entorno urbano más inmediato, se podrán adoptar soluciones diferentes a las determinadas por las condiciones de la subzona Trama-Histórica, que puedan introducir innovaciones respecto de los materiales tradicionales buscando reinterpretar la composición y configuración de huecos definida para la citada subzona, con materiales y acabados diferentes a los contemplados para la subzona indicada, evitando en todo caso soluciones definidas como impropias en las normas del plan como revestimientos a base de piezas cerámicas vitrificadas y/o soluciones de muro cortina.
- Preferentemente todas alineaciones de la parcela recayentes a la vía pública deberán contar con un cuerpo edificado que conforme dicha fachada. En caso de que alguna de las alineaciones de parcela no cuente con cuerpos edificados recayentes a la vía pública, el espacio interior de la parcela deberá cerrarse con una valla de fábrica de altura entre 2,5 y 3 metros, con un espesor mínimo de 30 cm, con revestimiento liso y acabado según las condiciones de la edificación determinados por las Normas del PEP para las fachadas de subzona Trama Histórica, incluido el color. En el caso de que existan huecos en la valla, estos, así como su carpintería y cerrajería, deberán cumplir igualmente las citadas condiciones de la subzona Trama Histórica.

No se permiten elementos de coronación tipo reja, celosía, vidrio o cualquier otro diferente de la fábrica con revestimiento continuo.

Condiciones del equipamiento educativo situado en el ámbito de la muralla islámica situado las parcelas 55321-25-27-28-29-30-31-32-6-8-9-10 en las calles Baja y Salinas, calificado como PQE-DOC 1

- El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones de altura libre mínimas señaladas en la normativa sectorial vigente.
- No se fija coeficiente de edificabilidad que se determinará por la ocupación y la altura permitidas a la edificación.
- Para ocupación de la parcela y disposición de patios interiores, de acuerdo con las necesidades del equipamiento educativo se establece un coeficiente de ocupación máxima de parcela del 65%
- La altura de cornisa mínima es la del edificio existente en la calle Baja nº 13 (parcela 5432711).
- La altura máxima de cornisa se fija en 13,50 metros.
- El proyecto de intervención y la ejecución del edificio contemplará, en caso de que existan, el tratamiento de las medianeras que restaran vistas de los edificios colindantes.
- No se aplican condiciones de agregación ni de manifestación de la parcelación histórica en la fachada.
- Siempre que el uso previsto lo permita se ajardinará el espacio libre de la parcela incluyendo vegetación y arbolado.

- La nueva edificación integrará los restos aéreos de la muralla islámica primando su puesta en valor.
- El proyecto de intervención que tenga por objeto la construcción de un nuevo edificio en las parcelas, estará sujeto previamente a la realización de un concurso de ideas que deberá tener en cuenta las condiciones determinadas a continuación. Cualquiera de las soluciones previstas en este punto u otras que prevean variaciones puntuales para la mejor adaptación del edificio al uso previsto y a su entorno protegido, deberán ser aprobadas mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio. El anteproyecto resultado del concurso de ideas servirá como directriz definitoria del Proyecto de Intervención.
 - El proyecto que desarrolle la edificación deberá tomar como base las condiciones de la edificación correspondientes a la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, en este caso subzona -Trama Histórica- de las Normas Urbanísticas del PEP, en lo que se refiere a los parámetros y elementos siguientes: Perfiles y cubiertas, medianeras o paramentos al descubierto, fachada transversal o trasera, criterios para composición de fachadas, cuerpos y elementos salientes, condiciones funcionales de la edificación, materiales, acabados, carpintería, cerrajería, cantería, color.
 - En cuanto a la composición de huecos y materialidad de la fachada, debido a la singularidad funcional del edificio se podrán adoptar soluciones diferentes a las determinadas por las condiciones de la subzona Trama-Histórica, que puedan introducir innovaciones respecto de los materiales tradicionales buscando reinterpretar la composición y configuración de huecos definida para la citada subzona, con materiales y acabados diferentes a los contemplados para la subzona indicada, evitando en todo caso soluciones definidas como impropias en las normas del plan como revestimientos a base de piezas cerámicas vitrificadas y/o soluciones de muro cortina.
 - Preferentemente todas alineaciones de la parcela recayentes a la vía pública deberán contar con un cuerpo edificado con una profundidad mínima de 4 metros que conforme dicha fachada. En caso de que no sea posible que alguna de las alineaciones no cuente con un cuerpo edificado por motivos de cumplimiento del programa funcional u otros requerimientos normativos, esta alineación deberá cerrarse con una valla de fábrica de altura entre 2,5 y 3 metros, con un espesor mínimo de 30 cm, y una longitud máxima de 4 metros, con revestimiento liso y acabado según las condiciones de la edificación determinados por las Normas del PEP para las fachadas de subzona Trama Histórica, incluido el color. En el caso de que existan huecos en la valla, estos,
 - así como su carpintería y cerrajería, deberán cumplir igualmente las citadas condiciones de la subzona Trama Histórica. No se permiten elementos de coronación tipo reja, celosía, vidrio o cualquier otro diferente de la fábrica con revestimiento continuo.

De acuerdo con los técnicos de la SUBDIRECCIÓN GENERAL D'INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS se incorpora a la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA apartado 6.4 Justificación de las Reservas Educativas y condiciones de las mismas.

Nº 6.2	SOLICITANTE: Calpe Invest, S.L. – CIF B78807013 Representante: Ana Patricia Barreda Aznar ***5391** 00113 2018 018090 29/05/2018
EMPLAZAMIENTO: Martínez Cubells, 7 y 9	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente 3502/2016/20. Se aporta informe para que quede integrado en el PEP	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita: (1) eliminar el uso dominante residencial plurifamiliar (Rpf), y que sean ambos edificios calificados de uso terciario exclusivo, para poder dedicarlos por entero a oficinas (o a otros usos terciarios); (2) que se admita la posibilidad de unir ambos inmuebles, para lograr así una tipología Tof 2 en un edificio conjunto de uso terciario exclusivo, similar al que se recoge en el art.5.23 g) del área de calificación CHP-134 (Edificios de uso terciario para oficinas); (3) con el reconocimiento del uso terciario exclusivo en los nº 7 y 9 de C/ Martínez Cubells, se desea obtener autorización para plantear un acceso único para los dos.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR parcialmente la alegación en lo relativo a la agregación de los inmuebles respetando componentes a conservar señalados en las FICHAS INDIVIDUALIZADAS, desestimando la solicitud de calificar como edificio de uso terciario exclusivo los edificios Martínez Cubells, 7 y 9, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Según el régimen de usos que propone el PEP Ciutat Vella, estos inmuebles pertenecen al área de calificación residencial pero se encuentran en el Subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicios) en el que según el Art. 6.10. (Regla Cuarta) se establece que:

Adicionalmente a lo previsto en el área de calificación residencial con carácter general, en relación con el uso Terciario oficinas (Tof.2) se admiten nuevas implantaciones del uso Terciario oficinas (Tof.2) en edificio de uso exclusivo.

Por lo tanto, el uso *Terciario oficinas (Tof.2)* de estos edificios se admite. Sin embargo, no se admite la calificación de Área de uso "terciario exclusivo" en estos edificios puesto que dentro de la misma solo se han incorporado edificaciones ya calificadas así por el planeamiento vigente o edificios calificados mixto residencial-terciario (definidos también en el anterior planeamiento vigente) que con el tiempo han alcanzado la tercerización total, ya que el objetivo del PEP es el fomento del uso residencial y a ese objetivo responde la nueva definición de áreas y subámbito definidos.

Los inmuebles situados en Martínez Cubells, 7 y 9 son edificios protegidos que para agregarse deberán cumplir las condiciones del Art 3.16.- Tipos de Agregación y condiciones. Las agregaciones funcionales previstas en el artículo solo podrá ser autorizables si el proyecto técnico contempla el mantenimiento de los componentes materiales, ambientales y tipológicos de los edificios protegidos sobre los que se interviene tal y como vienen definidos en la Ficha particularizada de Catálogo. En este caso en concreto, los edificios (con fichas de catálogo C3.1509 y C3.1510), se incluyen dentro de la tipología "*Arquitectura del eclecticismo*" con lenguaje o estilo de fachada modernista, que corresponde al tipo de edificios producidos a finales del siglo XIX o principios del siglo XX (1875-1917) asociados a zonas de reforma urbana que le permiten el aumento del tamaño generalizado de todas las variables: altura, tamaño, parcelación, número de viviendas por edificio... Ambos edificios, fueron realizados por el maestro de obras Ricardo Cerdá Martínez y datan de 1913. Este tipo de edificios tienen entre otros componentes, la escalera y el zaguán como elementos a conservar con carácter material, por lo que estas partes o componentes se deben conservar en todo caso.

A la vista de todo ello se propone ESTIMAR parcialmente la alegación en lo relativo a la agregación de los inmuebles respetando componentes a conservar señalados en las FICHAS INDIVIDUALIZADAS, desestimando la solicitud de calificar como edificio de uso terciario exclusivo los edificios Martínez Cubells, 7 y 9.

Nº 6.3	SOLICITANTE: Selegna Arrendamientos, S.L. - CIF B97529333 Representante: MANUEL GONZÁLEZ MÉNDEZ, DNI ***0755** 00113 2018 018701 01/06/2018
EMPLAZAMIENTO: Don Juan de Austria, 32	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente 3502/2016/20	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita (1) que puedan destinarse a usos terciarios comerciales los locales de planta baja del emplazamiento unidos a la totalidad de la planta primera, dentro de la categoría Tco 1b, eliminando la barrera de 400 m2 útiles en venta como superficie máxima comercial permitida para cada operador, a fin de poder alcanzar los 800 m2; y (2) que el ancho de calle no sea obstáculo para ello; (3) que en el régimen de uso Residencial-Terciario, se elimine la obligación del tope del 50% de usos no residenciales; y (4) que se pueda compatibilizar usos Tof.2 en la misma planta que usos Tco.1	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el informe del Equipo Redactor. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público adaptando los Art. 6.4.-; Art. 6.9.- y Art. 6.10.- de las NNUU., DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se considera que sin que suponga contradicción con los criterios del Plan Especial pueden admitirse las propuestas que realiza el interesado que se refieren a admitir para el área residencial, en el sub-ámbito, comercial y servicios una modalidad de Tco 1b para locales comerciales de nueva implantación, con 400m2 como máximo de superficie de venta, sin que se exija para estos casos el ancho mínimo de calle previsto por el PGOU para este uso Tco 1b, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes. En cuanto al Uso Terciario oficinas (Tof) en sus modalidades Tof 2 y Tof 3 también se admiten las sugerencias realizadas considerando que se puede admitir que se sitúen en la misma planta que otros usos no residenciales.

El criterio u objetivo del Plan de potenciar el uso residencial es incompatible con la solicitud de eliminar el límite del 50% de usos no residenciales en edificio de uso mixto Residencial-Terciario que además se extiende al resto del ámbito del área de calificación residencial.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos anteriormente y como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU. En concreto se llevará a cabo una nueva redacción del Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función, Art. 6.10.- Particularidades del Subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicio) para permitir que a los locales comerciales independientes ubicados en Subámbito Predominancia Terciaria, con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior de 400 m2 no se les exija ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes. Por el contrario los locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 m2 y no superior a 800 m2 deberán tener acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros

Del mismo modo se eliminará del Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial sobre la condición de que los Tof.2 deban situarse encima de locales no residenciales. Por lo tanto se admitirán en la misma planta que otros usos no residenciales. Y en cuanto a los Tof.3 se eliminan porcentajes máximos permitidos puesto que primará que solo se permiten en el uso no residencial en edificios de uso mixto, en un porcentaje máximo del 50% del total de m2 de techo tal y como se especifica en párrafo siguiente:

En general, la implantación de los usos no residenciales en edificio de uso mixto cumplirá que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

Nº 7	SOLICITANTE: F&M Luxury Valencia – CIF B98919970 Representante: ANA LUCÍA GUIXERES RODRIDO, DNI ***6276** 00118 2018 0035436 23/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Paz, 38	
ANTECEDENTES RELEVANTES: EXP Nº 03502/2017/28, y documentación aportada al expediente 3901-2017-2543, que hace referencia a un establecimiento hotelero que en el año 2017 solicito la compatibilidad urbanística (Dictamen Favorable de la Comisión Técnica de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. Declaración Responsable (DERE) para el inicio de las obras fechada el 28/02/2018; solicitud de compatibilidad urbanística (05.07.2017); solicitud de licencia de intervención (27.11.2017); solicitud de licencia ambiental (01.12.2017).	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Señala que en los Planos O-10 y O-12 se prevé el uso preferentemente comercial y terciario pero no aparece el uso hotelero ya aceptado en la actualidad. Tampoco figura el uso hotelero exclusivo grafiado en el Plano A-11, por lo que solicita se deje constancia en los planos de ordenación del uso hotelero existente.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Comercial Terciario aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan. Por otro lado, esa potestad de planeamiento no puede ejercerse atendiendo a la situación particular o individualizada de la propiedad, sino que ha de hacerse con criterios generales y uniformes de compatibilidad de usos, en función de los valores que se pretenden preservar y proteger.

El emplazamiento en cuestión está ubicado en el subámbito terciario, comercial y servicios (Plano 0-10), en el que se permite el uso hotelero en edificio de uso exclusivo, como una condición de compatibilidad del mismo. No obstante, conforme a la propuesta de las alegaciones recibidas en el periodo de exposición al público (Nº DE ALEGACIONES A-45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95, 129) se ha aceptado la incorporación de la Calle de la Paz al área de calificación de uso residencial (predominancia residencial). Por sus valores patrimoniales (culturales, paisajísticos e históricos) y características urbanas se considera que la Calle de La Paz junto con otras zonas que también se incorporan al ámbito Residencial que debe recuperar su carácter residencial y por lo tanto, acotar también en ella la compatibilidad del uso terciario.

Por otro lado al estar incluida la Calle de La Paz dentro del subámbito de Predominancia del Comercio Tradicional y Establecimientos Emblemáticos se entiende que esa característica se encontraría más reforzado al pertenecer al área de predominancia residencial.

Como consecuencia de estos cambios se modifica la Versión Preliminar del Plan Especial de Protección expuesto al público y se aumenta del área de predominancia residencial y se reduce el Subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicios) al ampliar el área incorporando a esta ultima los inmuebles recayentes a la c/ de la Paz, y del entorno urbano de la c/ Músico Peydro, situados entre c/ san Vicente y Avda. del Oeste. Por lo tanto, se modifica el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES y el resto de documentos del Plan que reflejen o se refieran a esta delimitación.

No obstante, la ordenación propuesta es sensible con los derechos adquiridos de los propietarios, pues conforme al régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) es posible que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos y devengan incompatibles con el régimen de prohibición y compatibilidad de usos regulado en los artículos posteriores podrán mantenerse en

idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan y en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

De esta forma se compatibilizan los posibles derechos adquiridos con la aspiración del planeamiento acerca de la recuperación de los valores tradicionales de la zona en la que se encuentra el edificio.

Respecto de que el Plano A-11, no refleje grafiado el edificio con uso hotelero exclusivo, señalar que se trata de planos de análisis desarrollados a lo largo del trabajo que pueden contener errores o no estar totalmente actualizados pero son informativos y no tienen carácter normativo ni vinculante.

Nº 8	SOLICITANTE: Ministerio de Hacienda. Delegación de Economía y Hacienda en la Comunidad Valenciana. Secretaria General Patrimonio del Estado 00110 2018 054580 18/06/2018
EMPLAZAMIENTO: Guillem de Castro, 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se comunica al Ayuntamiento a los efectos previstos que en el art. 191 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Publicas, y al amparo de los previsto en el art. 104 de la ley 5/2014 de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana que en relación al inmueble sito en valencia, calle Guillem de Castro nº 4 se ha tramitado un expediente de desafectación por el Ministerio de Hacienda y Función Pública adquiriendo dicho inmueble la condición de patrimonial por Orden Ministerial de fecha 4 de abril de 2018. El inmueble se tasa en octubre de 2017 por la unidad técnico facultativa por 16.081.607, 00 €. El planeamiento municipal vigente clasifica el inmueble como suelo urbano, uso específico SP-4 sistema local de Servicios Público-administrativo. (PGOU BOE 14/01/89 DOGV 03/05/93 Instrumento de desarrollo RII276-PEPRI univ. St. Francesc AP20/11/1992 BOE 18/01//1993 NNUU).	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulada esta Alegación en los términos que se indican en el informe del equipo redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Desde la perspectiva de la tramitación del PEP que es la que nos incumbe, el Equipo Redactor ha de significar que la desafectación del inmueble por parte de la Administración del Estado no tiene por qué variar la calificación urbanística del suelo como Dotacional Público. Quedará a voluntad del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, el valorar el destino más adecuado a dicho inmueble.

El PEP de Ciutat Vella incluye el inmueble de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, como Equipamiento Público Administrativo Institucional, SQA, protegido, que ocupa la parcela 54237-01 de Guillem de Casto 4, y su superficie forma parte del cómputo de los equipamientos de la red secundaria de este ámbito objeto de ordenación del PEP.

Cualquier modificación de la situación prevista en el documento de Versión Preliminar expuesta al público, supondrá una alteración del manteniendo el equilibrio de dotaciones públicas en el ámbito del PEP.

Según la LOTUP, ANEXO IV es obligatorio para cualquier modificación de planeamiento como la que aquí se plantea que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Por lo tanto, eliminar la calificación de dotacional público de este inmueble implicaría la necesidad de calificar otros y compensar la superficie dotacional afectada.

Por esa razón se propone desestimar la alegación, manteniendo el inmueble de la parcela 54237-01 de Guillem de Casto 4, como Equipamiento Público de uso Múltiple, SQM, protegido. Ahora bien, la nueva situación supone la necesidad de Valorar y justificar las posibilidades de obtención del inmueble sito en la parcela 54237-01 de Guillem de Casto 4, previsto como equipamiento Público, protegido, en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Nº 9	SOLICITANTE: Delegación de Patrimonio y Urbanismo. Gerencia de Área Este, ADIF. 00110 2018 066938 24/07/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: ADIF emite Informe favorable de acuerdo con la LEY 38/2015 de 29 de septiembre del sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre en todo lo que no contravenga a la actual ley sin perjuicio, del Informe preceptivo del Ministerio de Fomento regulado en el artículo 7.2 de la Ley 39/2015 de 30 de septiembre del Sector Ferroviario.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe es favorable de acuerdo con la LEY 38/2015 de 29 de septiembre del sector Ferroviario y por el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre en todo lo que no contravenga a la actual ley sin perjuicio, del Informe preceptivo del Ministerio de Fomento regulado en el artículo 7.2 de la Ley 39/2015 de 30 de septiembre del Sector Ferroviario.

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

Nº 10	SOLICITANTE: Can Fus, S.L. - CIF B96310248 Representante: Jose Luis Mateo Vicens Benedicto, DNI ***1472** 00110 2018 066856 24/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza de la Merced, 6	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Existe licencia de obras del año 2017 para edificio de nueva planta constituido por locales comerciales en PB, trasteros, plazas de aparcamiento y viviendas-apartamentos. Se está tramitando modificado de licencia de obras para poder obtener la licencia de primera ocupación. Se solicitó informe de compatibilidad urbanística para la actividad de apartamentos turísticos y licencia ambiental en fecha 17/06/2016 que se ha informado como compatible pero condicionado a que se autorice el cambio de uso de residencial a Terciario.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita se modifique el Plan Especial en el sentido de calificar el solar como de uso terciario, de forma que admita el uso hotelero, posibilitando así la continuación del trámite de modificación de uso y obtención de licencia ambiental para apartamentos turísticos, y evitando al mismo tiempo cualquier posible contradicción entre la antigua y nueva ordenación.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La parcela de Plaza de la Merced, 6 pertenece al Área de Calificación de Uso Residencial, área en la que según los criterios del plan se pretende la recuperación del uso residencial. Los usos globales, prohibidos y compatibles están recogidos en los art. 6.6 a 6.9, y en efecto no se admite el uso terciario exclusivo.

Excepcionalmente en el área de calificación de uso residencial y con el fin de fomentar su rehabilitación y atendiendo a sus características edilicias, dimensiones y superficies, en los edificios protegidos con dificultad de implantación del uso residencial y que pertenezcan a TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, TIPO 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA, TIPO 10 EDIFICACIÓN SINGULAR de las que se identifican en el apartado 4, se podrá autorizar la implantación del régimen de usos previstos para el subámbito Terciario-singular (T-s) del área de calificación de uso Terciario Exclusivo, que se describe en art. 6.18 de estas Normas siempre que se formule una propuesta de actividad y rehabilitación de la edificación de forma simultánea, a nivel de Anteproyecto, con el contenido suficiente para permitir la evaluación de su compatibilidad con los valores protegidos del inmueble señalados en la Ficha de Particularizada Catálogo correspondiente. En estos casos se requerirá informe preceptivo de la Comisión Municipal de Patrimonio.

De la documentación aportada se desprende que el certificado de compatibilidad urbanística emitido en su día no permitía la implantación de las viviendas turísticas porque estaba condicionado a que se autorizase el cambio de uso residencial a terciario. En estas condiciones no puede aceptarse que exista ningún tipo de vinculación singular o de derecho que resulte lesionado por parte del PEP. En todo caso el hecho de haber obtenido un título que habilite el uso que se propone no podría condicionar la potestad de planeamiento que se ejerce en este caso para la protección patrimonial del Conjunto Histórico de Ciutat Vella. Precisamente la protección de estos valores patrimoniales ha determinado la necesidad de otorgar predominancia al uso residencial frente a otros usos de carácter terciario cuya intensidad podría ponerlos en peligro.

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

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

Nº 11	SOLICITANTE: Manuela Ramón Peris (Nela Souvenirs) DNI ***8773** 00110 2018 067007 24/07/2018
EMPLAZAMIENTO: San Vicente, 2	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Aporta informe valorativo de materiales y diseños de elementos existentes en el local comercial.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN Respecto de un establecimiento emblemático, " <i>Nela Souvenirs</i> ", se solicita la modificación del catálogo del PEP en el sentido de eliminar la valoración " <i>a conservar</i> " de determinados elementos de mobiliario, distribución interior, etc. actualmente prevista en el PEP sin indicar valoración ni actuación alguna.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación y modificar la ficha individualizada del Catálogo C3.0037.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Revisados los elementos y visto el informe aportado que describe materiales y diseño de los elementos citados por la solicitante se considera que su valor no alcanza el nivel adecuado para su conservación, por tanto, se estima la alegación y se modifica la ficha del Catálogo de protecciones C3.0037.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

FICHA C3.0037 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES: EN EL PUNTO "7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS" Se modifica la valoración de los siguientes componentes del interior del establecimiento:

- Elementos de mobiliario e iluminación: "*Irrelevante*"
- Distribución interior: "*Irrelevante*"

En consecuencia se cambia el Nivel General de Protección de INTEGRAL a PARCIAL.

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" Se añade el siguiente texto:

El establecimiento se encuentra en un inmueble calificado como Bien de Relevancia local, construido con anterioridad a la reforma que se realizó en el local, la cual le aporta su aspecto actual. Esta reforma transformó parte de la composición original de la fachada en la planta baja, que contenía pilares de fundición vistos. Si se realiza una intervención integral del edificio o una intervención integral en la fachada deberá contemplarse la posibilidad de la recuperación de la imagen original del edificio completo frente al mantenimiento de la fachada del establecimiento emblemático, optando siempre por la solución que justifique mayor valor patrimonial.

Nº 12	SOLICITANTE: Servicio Patrimonio Histórico Artístico del Ayuntamiento de Valencia REGIDORÍA DE CULTURA
Emplazamiento: UE7 Barrio del Carmen. Plaza del Ángel, 3	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL INFORME: Se emite el informe en relación exclusivamente con el régimen urbanístico y de ordenación del ámbito de la UE7 del Barrio del Carmen (Muralla Islámica tramo plaza del Ángel), y sin perjuicio de un informe más amplio que se emitirá más adelante sobre el documento completo. A tal efecto se señala que el Servicio de Patrimonio Histórico y Artístico está elaborando un proyecto de obras de excavación, restauración y puesta en valor de la muralla islámica para el tramo de la Plaza del Ángel. El planeamiento vigente en este ámbito no es claro, pues si en un principio las alturas previstas para la parcela de uso dotacional público situada en la Plaza del Ángel eran 3, mediante Resolución de Resolución de 17 de marzo de 2008, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, se aprobó una corrección de errores materiales, que manteniendo en el texto las 3 alturas, se remitía a un plano que grafiaba 4 alturas. Al haber trabajado en el proyecto de obras, el Servicio informante ha comprobado que para la adecuada integración del mismo en el entorno no es tan importante el número de alturas como la altura de cornisa del edificio, por lo que se propone que el número de alturas sea libre y que la altura quede marcada por la altura de cornisa del edificio situado en plaza del Ángel número 2.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación y modificar los documentos del Plan Especial para adecuación de los nuevos parámetros de la parcela.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Los parámetros que contempla la Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella expuesto al Público para la parcela 56339-08 SQE-CUL es de cuatro plantas con la referencia de altura de cornisa la del edificio situado en plaza del Ángel número 2.

Se trata de un dotacional público y le resulta de aplicación las NNUU del PEP de Ciutat Vella CAPÍTULO II.- SUBZONA "TRAMA HISTÓRICA" Art. 4.5.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica" y respecto del número de plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa hay que tener en cuenta que:

b. El número de plantas sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en la normativa del vigente PGOU.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se propone estimar la alegación y modificar el régimen urbanístico de la parcela 56339-08 SQE-CUL.

Se modifica el régimen urbanístico de la parcela 56339-08 SQE-CUL en cuanto al número de plantas permitido que se deja libre, manteniendo la referencia de la altura de cornisa que deberá ser igual a la del edificio situado en Plaza del Ángel número 2.

Se modifica Plano O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y las NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN para añadir las condiciones del dotacional en el Artículo 5.14 y desarrollado en el ANEXO II de las Normas.

Parcela 56339-08 SQE-CUL.

- La altura de cornisa que deberá ser igual a la del edificio situado en Plaza del Ángel número 2.
- No se fija número de plantas permitido que se deja libre, debiendo cumplir las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en la normativa del vigente PGOU.
- El proyecto que desarrolle la edificación deberá adaptarse a las condiciones de la edificación correspondientes a la Subzona de Ordenación Pormenorizada, donde se ubica el equipamiento, en este caso subzona -Trama Histórica- de las Normas Urbanísticas del PEP en lo que se refiere a los parámetros y elementos siguientes: Perfiles y cubiertas; Medianeras o paramentos al descubierto, fachada transversal o trasera; Condiciones funcionales de la edificación; Materiales, Carpintería, Cerrajería, Cantería, Color.
- Se admite la habilitación del sótano para visita y exposición de hallazgos arqueológicos.

Nº 13	SOLICITANTE: Ministerio de Fomento. Secretaria de Estado de Infraestructuras transporte y Vivienda. Secretaria General de Infraestructuras. 00110 2018 072644 17/08/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A.	
RESUMEN DEL INFORME: En la actualidad no hay líneas de ferrocarril de competencia estatal que discurren por el ámbito del Plan. En su límite sur del ámbito se incluye la estación Valencia Norte a la que acceden por el sur todas las líneas de ferrocarril convencional que llega a la ciudad. Como se ha dicho el Plan no regula este BIEN sino que refleja la protección como Bien de Interés Cultural e infraestructura de Transporte. El Ministerio de Fomento ha iniciado recientemente la redacción del estudio informativo del nuevo eje pasante norte-sur de la red arterial ferroviaria de Valencia. El estudio analizará las alternativas viables partiendo de la solución aprobada en su día para dicho eje en el Estudio Informativo del Proyecto de Integración de Alta Velocidad en Valencia. Tramo II documento aprobado pero cuya declaración de Impacto Ambiental ha caducado. En cualquier caso el trazado discurrirá en túnel por la zona afectada por el Plan y su definición será coordinada con el Ayuntamiento de Valencia. No hay disposiciones en el Plan que impidan el desarrollo de esta infraestructura. A la vista de las circunstancias expuestas se informa que desde el punto de vista de la Planificación Ferroviaria, no existe inconveniente en que se continúe con la tramitación del PEP Ciutat Vella.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se informa que desde el punto de vista de la Planificación Ferroviaria, no existe inconveniente en que se continúe con la tramitación del PEP Ciutat Vella.

En consecuencia del informe Ministerio de Fomento. Secretaria de Estado de Infraestructuras transporte y Vivienda. Secretaria General de Infraestructuras, no resulta necesario incorporar cambios en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella, expuesto al público.

Nº 14	SOLICITANTE: José Luis March Ramos DNI ***4835** 001101 2018 003120 30/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Mare Vella, 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que los niveles de protección que se han establecido de forma modélica y científica tengan efectos prácticos. Solicita que el taller obrador del emplazamiento, sea incluido en el catálogo del PEP como espacio etnológico según la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella. Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se trata del obrador de la familia March de la calle Mare Vella 19 de València, que forma parte de un edificio construido en varias etapas, entre finales del siglo XVIII y principios del siglo XX construido para albergar un obrador, vivienda, tienda y taller de artesanos, y situado en la planta baja. Su uso no ha cambiado a lo largo de los años. Un espacio que en origen fue un asentamiento de artesanos en época musulmana y ha pertenecido a cuatro generaciones de una misma familia. Toda esta información ha sido aportada por el interesado y lo constatan otras alegaciones presentadas [A-14, 16, 17, 18, 56, 68]

Señala el interesado que en el taller se han ejercido los oficios de confección de seda, orfebrería, joyería, forja y cerámica; que está en activo; que está rehabilitado recientemente y que es sede de la Asociación Cultural "Labor Art" creada en 1982. Funciona como taller escuela protegido de 1940 a 1970 Y en la actualidad participa de forma activa en todos los eventos de carácter cultural y artístico que se realizan en el centro histórico.

El equipo redactor ha analizado y revisado la información facilitada por la propiedad al solicitar la protección del inmueble y observa que:

-
- El edificio no resulta de interés, arquitectónico o artístico. Es una construcción de mediados del siglo XX, de nueva planta, que ocupa la mayor parte de la parcela y solo se conserva en la parte trasera la construcción transformada y el espacio que pudo albergar un "obrador" o casa- taller.
- Al parecer fue un asentamiento de artesanos y en la actualidad contiene algunos objetos relacionados con la función de obrador.

A la vista de lo anterior, se propone estimar la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural, calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella, e incluir el local de planta baja como elemento protegido por su valor como espacio etnológico.

Se introducirá una nueva FICHA INDIVIDUALIZADA con las condiciones siguientes:

- a) Recuperación de la configuración e imagen unitaria de la cubierta del obrador de acuerdo a configuración y carácter original eliminando elementos ajenos a los materiales tradicionales de estas construcciones.
- b) La adecuación del aspecto exterior de la cubierta por su repercusión al valor ambiental y paisajístico del entorno de protección de la muralla islámica;
- c) Elaboración de proyecto museístico e inventario de los elementos protegidos, con aprobación de la Comisión de Patrimonio Municipal.

- d) Eliminación de elementos impropios que pueda poseer la edificación que afecten al carácter del obrador.
- e) Cualquier intervención en el local requerirá de la autorización de la Comisión de Patrimonio Municipal.
- f) En todo caso las condiciones de carácter patrimonial no eximirán a su propietario del cumplimiento de la normativa sectorial que corresponda respecto de la actividad que se desarrolla en el local.

Como consecuencia de la protección del Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19, se extrae esta parte de la parcela catastral 56323-06 de la unidad de ejecución UE 8, al no formar parte ya del espacio libre público de la manzana a obtener con el desarrollo de la gestión de la unidad. En coherencia con esta actuación en cuanto, a ordenación y diseño del espacio libre público, parte del patio de las parcelas catastrales 07 y 29 pasan a considerarse espacio libre privado (EL*) y se reduce espacio libre público del interior de manzana.

Por tanto, se propone estimar en parte la solicitud de protección del Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19, situado en la planta baja de la parcela catastral 56323-06, y se califica como dotacional privado de carácter cultural SQE*-CUL. La propuesta genera cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesta al público que afectan al Catálogo y a la delimitación de la UE-8 que se modificarán en Planos, Memorias y Normas.

Nº 15	SOLICITANTE: Soler Habitat, S.L. B-97377204 Representante: Jose Vicente Soler Giménez 00103 2018 028120 06/08/2018
EMPLAZAMIENTO: Flassaders, 8	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Solicitada licencia de obras en junio de 2016 (03501-2016-873-NP) pendiente de resolver por demora del Ayuntamiento. Solicitada licencia de derribo (03801-2018-328) pendiente de resolución.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El alegante solicita que se tenga en cuenta que se adquirieron las fincas con base a un planeamiento existente y que se siguieron los trámites de licencia hasta la suspensión del 3/07/2018, produciéndose una indebida dilación en la concesión de la licencia de obras por lo que se reserva las acciones oportunas -responsabilidad patrimonial- por los perjuicios económicos que suponen la suspensión de la licencia; solicita, además, que se prevea la sobreelevación de una planta para poder compaginar <i>"la cuestión ambiental de la edificación con la edificabilidad que le otorgaba el PEPRi Mercat"</i> tal como se ha hecho en otros inmuebles; y si no se autoriza esta sobreelevación, se debería autorizar para este edificio la posibilidad de rebajar el último forjado de piso, con el fin de crear una planta de desván como pieza habitable de vivienda. En caso contrario, habría perjuicio patrimonial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación. Como consecuencia se modifica la FICHA INDIVIDUALIZADA del edificio C3.0850.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El inmueble de la calle Flassaders, 8 se adapta a lo que representa la edificación tradicional de la zona por lo que no se considera justificado plantear su desprotección. La intervención de crear una nueva planta de desván como pieza habitable desde el punto de vista patrimonial se considera que es compatible con el mantenimiento de los valores de la edificación. La pieza habitable bajo cubierta deberá estar vinculada a la vivienda de la planta inferior.

Como consecuencia se modifica la FICHA INDIVIDUALIZADA del edificio C3.0850 permitiendo la creación del desván como pieza habitable de vivienda, vinculada a la vivienda de la planta inferior.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

EN EL PUNTO "7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS" Se modifica la valoración de los componentes:

- Cubierta: tipológico

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" se incorpora el siguiente texto a condiciones particulares.

El inmueble es resultado de la unión y transformación de dos antiguas edificaciones del tipo casa obrador, se admite intervención en la última planta que permita la actuación conjunta en lo que pudieron ser dos edificios distintos manteniendo la mayor parte de sus componentes y sujeta a las condiciones siguientes:

- La fachada debe conservarse por su valor material, no obstante se admite la demolición de la parte final para la elevación de la altura de cornisa hasta la cara superior del antepecho de la terraza inclinada con reproducción de la tipología y solución constructiva de la cubierta existente incluida reposición de antepecho de remate.

- Mantenimiento del forjado existen de la última planta, en la zona recayente a la esquina Cedaceros y Flassaders y extensión del mismo con sus mismas características constructivas y cota al resto de la planta.
- Mantenimiento de los huecos existentes en fachada de última planta en la zona recayente a la esquina Cedaceros y Flassaders y creación de nuevo hueco en c/Flassaders (lado derecho) en concordancia con huecos de planta inferior. Introducción de pequeños huecos (reinterpretación huecos de espacios bajo cubierta o desván) sobre huecos principales de la última planta. Reposición último tramo de fachada con las condiciones indicadas de acuerdo a solución constructiva existente.
- Aunque el componente, "sistema estructural" se define a conservar se admitirá la modificación puntual del sistema estructural en lo que se refiere al forjado de la última planta de piso, admitiendo las modificaciones señaladas en el apartado anterior.
- Si la altura interior lo admite podrá realizarse nuevo forjado para creación de espacio bajo la cubierta vinculado funcionalmente a planta inferior. Se admite la modificación e incorporación de refuerzos de estructura, necesarios para esta intervención que serán compatibles con el mantenimiento del sistema y soluciones constructivas tradicionales que contiene la edificación

Nº 16	SOLICITANTE José Luis March Ramos DNI ***4835** 00101 2018 003118 30/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Mare Vella, 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que el taller se incluya en el listado de más de 2000 elementos a proteger en Ciutat Vella, tal como su nombre indica: Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, para que de esta manera pueda seguir realizando su labor didáctica y divulgativa del arte y la cultura de los oficios artísticos tal y como ha venido haciendo hasta la actualidad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem alegación 14

Nº 17	SOLICITANTE: José Luis March Ramos DNI ***4835** 00101 2018 003119 30/07/2018
EMPLAZAMIENTO: Mare Vella, 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita la protección del único taller artesano tradicional en activo de la ciudad de Valencia en un enclave que tiene su origen en los antiguos asentamientos artesanos musulmanes próximo a la acequia de Na Rovella y el Valladar de la muralla que proporcionaban el agua necesaria a las actividades desarrolladas en estos talleres. Su presencia puede animar a otros artesanos a instalarse en este entorno. Se encuentran herramientas, maquinaria, utensilios y útiles de más de 150 años de antigüedad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella. Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem alegación 14

Nº 18	SOLICITANTE: José Luis March Ramos DNI ***4835** 00101 2018 003121 30.07.2018
EMPLAZAMIENTO: Mare Vella, 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita sea modificada la calificación urbanística de fuera de ordenación del taller tradicional Mare Vella, 19 e incluirlo dentro del catálogo.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem alegación 14

Nº 19	SOLICITANTE: Direcció Territorial de València. Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat Valenciana 00110 2018 068989
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL INFORME: Se informa que de la propuesta que plantea el PEP Ciutat Vella no se derivarían efectos significativos en el medio ambiente, dado que se trata de suelo urbano prácticamente consolidado en la actualidad. No obstante, una vez revisado el documento, debe tenerse en cuenta, en fases posteriores a la tramitación del documento los siguientes aspectos: 1. La documentación deberá ajustarse al contenido del artículo 43 LOTUP e integrar todos los instrumentos de planeamiento que se encuentren en tramitación autonómica: - Plan Especial de Protección BIC Zona Central Ciutat Vella. - Modificación PEPRI Barrio del Carmen UE22 - PEP EBIC-3 Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, Templo San Miguel y San Sebastián y Puerta de Quart. 2. Las determinaciones de la ordenación estructural deben ajustarse al artículo 21 y 42.6 de la LOTUP y diferenciarse de las determinaciones pormenorizadas. Valorar la posibilidad de realizar un Plan de Ordenación Pormenorizada (arts. 14 y 38 LOTUP). 3. Deberá clarificarse si existe aumento de edificabilidad en el ámbito del PEP. 4. Deberá justificarse el cumplimiento del punto 8 del Anexo IV LOTUP. 5. Deberán establecerse los criterios de delimitación de las áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento tipo. 6. Las actuaciones aisladas deben tener en cuenta arts. 76 y 178 LOTUP. 7. Las actuaciones integradas deben tener en cuenta los arts. 75 de la LOTUP y aportar la ficha de gestión del Anexo V. 8. Deberá aportarse estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica. 9. Deberá darse cumplimiento al art. 26 L50/1997. 10. Deberá justificarse si corresponde reservar suelo para viviendas sujetas a protección pública de acuerdo a los arts. 13.3 y 33 LOTUP. Deberá justificarse la necesidad de dotacionales destinados a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos (Anexo IV LOTUP) y su estudio de demanda si corresponde. 11. Deberán informar: - Servicio de Ordenación del Territorio. - Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. - Servicio Territorial de Vivienda. - Sanidad. - Servicio de Movilidad. - Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciana. 12. Deberá tenerse en cuenta el D 74/2016 por el que se aprueba el Reglamento que determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunidad Valenciana.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos e INCORPORAR con las modificaciones que a tal efecto se proponen por el informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A continuación se analiza cada una de las observaciones realizadas por el Servicio Territorial d'Urbanisme:

1. La documentación del Plan Especial sometida a exposición pública se ajusta al art. 43 LOTUP que regula el contenido de los Planes Especiales y además, cumple lo previsto también en el art. 42.4 LOTUP (contenido de los Catálogos de Protección). El art. 0.3 de las Normas Urbanísticas en su apartado 3, clarifica la situación de los Planes Especiales citados, y otros no citados que también se encuentran en fase de tramitación, señalando que con la entrada en vigor de este PEP CIUTAT VELLA se sustituyen y derogan, total o parcialmente, los mismos. El art. 0.3 de las Normas Urbanísticas no contempla referencia alguna al expediente 20160113 Mod. PEPRI DEL BARRIO DEL CARMEN UE-22.

Por lo tanto, se añade, al art. 0.3 de las Normas Urbanísticas del PEP Ciutat Vella que asume y deroga, el planeamiento actualmente en tramitación que quedará sin efecto sustituyéndose sus determinaciones por el contenido del PEP CIUTAT VELLA:

- MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR CARME UNIDAD DE EJECUCIÓN 22. EN TRAMITACIÓN 10/06/2014 (D.O.C.V.) 25/04/2014 (AYTO)
 - MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR BARRIO DEL CARMEN CALIFICACIÓN DOTACIONAL PZ. TAVERNES DE VALLDIGNA Nº 4. 02/11/2017 (B.O.P.) 29/09/2017 (C.T.U.)
2. Las Normas Urbanísticas en su Título II distinguen la Ordenación Estructural (Capítulo I) y la Ordenación Pormenorizada (Capítulo II), y siguen a tal efecto el contenido previsto en los arts. 21 y ss., y 35 y ss. LOTUP respectivamente. Se ha descartado la realización de dos instrumentos de planeamiento, uno de ordenación estructural y otro de ordenación pormenorizada a la vista de las peculiaridades patrimoniales del ámbito ordenado y en coherencia con la finalidad de refundición del planeamiento de este instrumento de ordenación y con lo previsto en el art. 34.1, párrafo segundo, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

Para facilitar la justificación de estos aspectos se añade a la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

Las Normas Urbanísticas en su Título II distinguen la Ordenación Estructural (Capítulo I) y la Ordenación Pormenorizada (Capítulo II), y siguen a tal efecto el contenido previsto en los arts. 21 y ss., y 35 y ss. LOTUP respectivamente.

Para facilitar la justificación de estos aspectos se añade a la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP

3. En la Memoria del PEP CIUTAT VELLA en los apartados que se describen a continuación se indica que no existe aumento de edificabilidad: En particular en el apartado 5.2.2. a propósito de la justificación del equilibrio de dotaciones se señala que no existe aumento de edificabilidad sobre la prevista en la ordenación anterior.

En todo caso y a efectos de clarificar este aspecto tan importante se toma nota de la observación para añadir una referencia más explícita en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

4. En la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS se han realizado las justificaciones referidas a las dotaciones de carácter estructural y pormenorizado en los apartados siguientes: 6.1 Ordenación Estructural y 6.1.4 Red Primaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos e infraestructuras; 6.2 Ordenación Pormenorizada y 6.2.2 Red Secundaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos.

No obstante, para mayor claridad se añade en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

5. En el documento expuesto al público se toma como área urbana homogénea todo el ámbito de Ciutat Vella y como edificabilidad la que ofrece el Plan Especial de Directrices de calidad urbana de febrero de 2018 correspondiente al Área Funcional O.01. es decir 2,11 m²t/m²s y en base a este se desarrolla la justificación de la viabilidad de las Unidades de Ejecución tal cual se justifica en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOMETIDA A EXPOSICIÓN PÚBLICA y el cumplimiento del principio de igualdad y homogeneidad de las distintas unidades de ejecución. Art. 75.3 LOTUP (más/menos 15 por ciento).

Al margen de lo anterior se han delimitado las “áreas urbanas homogéneas” a los efectos de la LOTUP.

Para mayor claridad se añade en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

6. La Memoria Justificativa apartado 6.2.6 (pág. 77) trata las Actuaciones Aisladas y lo hace de acuerdo con lo previsto en los arts. 76 y 178 LOTUP. Las NNUU regulan las actuaciones aisladas en Art. 2.13.- Actuaciones Aisladas con incremento de aprovechamiento urbanístico y Art. 2.14.- Actuaciones Aisladas de promoción pública.

Para mayor claridad se añadirá en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

7. La Memoria Justificativa apartado 6.1.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo contiene la Justificación de las áreas de reparto definidas de acuerdo con lo previsto en los arts. 75 LOTUP. Las NNUU contienen la regulación de las Unidades de Ejecución en el Art. 2.12.- Delimitación de Unidades de Ejecución. Las fichas de las Unidades de Ejecución se recogen en el ANEXO V de estas Normas.

Para mayor claridad se añade en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado. Las fichas de Gestión de las unidades de ejecución que se incluyen en las NNUU, se adaptarán al formato y contenido del ANEXO V DE LA LOTUP, sustituyendo a las anteriores.

8. El PEP de Ciutat Vella contiene documento 1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

No obstante se modificará este estudio de acuerdo a la revisión de la Justificación de los criterios para la delimitación de las áreas de reparto.

9. Se considera que el art. 26 de la Ley 59/1997 NO SE APLICA EN EL CASO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Ese artículo regula para el Estado el Procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos. No es legislación básica, luego no se aplica a la Comunidad Valenciana. En la Comunidad Valenciana existe normativa propia: el art. 43 de la Ley de Gobierno Valenciano (Ley 5/1983 de 30 de diciembre, texto consolidado con sus sucesivas reformas). Ahora bien, cuando existe un procedimiento especial ad hoc como es el caso de los Planes Especiales (LOTUP), se aplica como es regla general del Derecho, en primer lugar la norma especial (LOTUP) antes que la norma general (Ley de Gobierno Valenciano).
10. Todos los artículos que se citan en materia de vivienda y suelo de la legislación autonómica (art. 13.3 y 33 LOTUP) establecen la reserva de suelo para vivienda protegida específicamente para el Plan General Estructural. En este sentido debe interpretarse igualmente la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ya que conforme a su tenor literal esa reserva de suelo para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esa norma, se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, ***en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.*** En consecuencia se ha considerado que dicha reserva no es aplicable al Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Al margen del dato formal expuesto, hay que tener en cuenta que la ordenación que se plantea **no conlleva incremento de edificabilidad** en el ámbito de Ciutat Vella no resulta de aplicación lo dispuesto en el Anexo IV en relación a la reserva de suelo para vivienda protegida en régimen de alquiler.

Para mayor claridad se añadirá en la MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA en apartado 6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, el punto 6.3 denominado Justificación determinaciones de la LOTUP en el que se incorporará la justificación de este apartado.

11. Se toma nota de que deberá pedirse informe a los siguientes organismos sectoriales: servicio de ordenación del territorio, servicio de infraestructura verde y paisaje, servicio territorial de vivienda, sanidad, servicio de movilidad y a la dirección general de patrimonio cultural.
12. En cuanto a la aplicación del Decreto 74/2016 por el que se aprueba el reglamento que determina la referenciación cartográfica y los formatos de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de la Comunitat valenciana, se ha cumplido, siguiendo en este punto las indicaciones del Ayuntamiento de Valencia

Nº 20	SOLICITANTE: Inverelisa, S.L. – CIF B96945399 Representante: Elisa Roig Nebot, DNI ***7333** 00103 2018 0277757 01/08/2018
EMPLAZAMIENTO: Corretgeria, 28 y Banys dels Pavessos, 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Certificado del Secretario del Ayuntamiento de mayo de 2018 constan los antecedentes del inmueble.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que se reconozca el uso Terciario de los edificios c/ Corretgeria 28 y Bany dels Pavessos 4 por contar con licencia anterior de uso terciario y haber solicitado licencia para hotel antes de la Suspensión de licencias de implantación de nuevos usos terciario hotelero en el ámbito del Plan especial de protección de Ciutat Vella en elaboración.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizados los antecedentes que constan en el certificado aportado se ha podido constatar que:

- a) La licencia concedida por Resolución U-2464 de 11 de abril de 2001 modificado de licencia de rehabilitación de edificio en c/Corretgeria 28 para acondicionarlo como Sede de Asociaciones Empresariales Turísticas, consideró con uso del edificio el docente (Escuela de Hostelería), obteniendo la licencia de primera utilización por la misma resolución.
- b) En el expediente 3502 1999 141 se concede en fecha 5 de diciembre de 2001 por Resolución U-7266 licencia de obras de rehabilitación integral a Asociación Valenciana de Animadores Turísticos en edificio sito c/ En Bany dels Pavessos nº 4 siendo la descripción de las obras la siguiente Rehabilitación nivel reforma de edificio para uso educativo (escuela de hostelería) conectado con edificio colindante del mismo uso
- c) Además, se solicitó el 11 de enero de 2018 (registro 00113/2018/001212) licencia de intervención en edificio catalogado (expdte. E-03901-2018-000265-00) para hotel apartamento de 4 estrellas. Y el 13 de febrero de 2018 se solicita licencia ambiental (registro 00108/2018/000464) para el Hotel. Y el 15 de junio de 2018 se amplía documentación al expediente (expdte. E-03901-2018-000265-00)

De estos antecedentes se desprende que la solicitante todavía no tiene concedida licencia para uso hotelero.

En todo caso el hecho de haberla obtenido no podría condicionar la potestad de planeamiento que se ejerce en este caso para la protección patrimonial del Conjunto Histórico de Ciutat Vella. Precisamente la protección de estos valores patrimoniales ha determinado la necesidad de otorgar predominancia al uso residencial frente a otros usos de carácter terciario cuya intensidad podría ponerlos en peligro. En definitiva estas son las razones del nuevo régimen de usos establecido en las Normas Urbanísticas del PEP.

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

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

Nº 21	SOLICITANTE: Servicio Económico y Presupuestario del Ayuntamiento de València Expdte: 3502/2017/28
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTE:	
RESUMEN DEL INFORME: Con relación al Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, (PEP), y a la vista de lo solicitado por el Servicio de del Centro Histórico, se procede a realizar observaciones respecto a la evaluación de las disponibilidades presupuestarias necesarias para la ejecución del PEP y al Estudio de Sostenibilidad Económica que incorpora. Se ratifica la suficiencia de la disponibilidad presupuestaria que establece, (5% del presupuesto del capítulo 6 de gastos del presupuesto municipal, -3,466.833,80 €, actualizado con un incremento del 0,56 % anual), como hipótesis para hacer frente a las inversiones del PEP y su ejecución en un plazo máximo de 20 años. Se valora que el plazo de once años estimado para la ejecución de inversiones, a partir del mencionado importe anual aplicado, ha sido calculado a partir de una fórmula que da lugar a un resultado con un sustancial margen de desviación al alza. El incremento de la cifra actual de gasto municipal en inversiones reales en un 5 % es plenamente asumible por los presupuestos municipales durante el periodo de ejecución del PEP. Por la liquidación de los presupuestos municipales con superávit muy elevados, y por la compatibilidad del mayor gasto con los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera exigibles a las Corporaciones Locales. El estudio de Sostenibilidad Económica recoge los resultados de las Liquidaciones de los Presupuestos del Ayuntamiento de Valencia 2015-2017, en términos de Resultados Presupuestarios Ajustados y de Remanentes de Tesorería. Específicamente estos últimos, - los 21, 41 y 62 millones en los citados años-, muestran en términos financieros un aumento anual y sostenido de recursos excedentes genéricos de elevada liquidez, notablemente superior al aumento neto anual de recursos que exigirían las inversiones y gastos de funcionamiento de ejecución del PEP, cuantificados en un total de 8,9 millones de euros. Los gastos anuales que generará la ejecución del PEP son compatibles con el cumplimiento de los principios de estabilidad y sostenibilidad financiera a los que está sometido el Ayuntamiento de Valencia, y con los objetivos exigidos por el Plan de Ajuste 2012-2022 vigente. El Ayuntamiento de Valencia mantiene un nivel de gastos no financieros con relación a sus ingresos igualmente no financieros, inferior a los que le exige el cumplimiento del principio de estabilidad, y que su incremento en una cifra como la estimada necesaria para la ejecución del PEP es compatible con dicho cumplimiento, tanto durante el tiempo que se mantenga en vigor el Plan de Ajuste, como cuando no esté vigente y el objetivo de estabilidad sea meramente el de equilibrio. Existe compatibilidad con el cumplimiento del principio de sostenibilidad financiera de las desviaciones de recursos de gastos financieros a no financieros, o mayor endeudamiento, que pudiera exigir la financiación de los gastos anuales estimados necesarios para la ejecución del PEP.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe plantea que sería más razonable que el plazo de ejecución de las determinaciones del PEP sea de 20 años ya que se estima que el cálculo realizado de once años para la ejecución de inversiones podría dar lugar a un resultado con un sustancial margen de desviación al alza.

El equipo redactor considera que esta cuestión debe quedar a la decisión de los órganos competentes del Ayuntamiento, pero siempre teniendo en cuenta que el plazo considerado afecta la debida conservación y puesta en valor de los aspectos patrimoniales del Conjunto Histórico.

Es necesario, señalar por parte del equipo redactor que la admisión de algunas solicitudes planteadas en el periodo de alegaciones y participación pública ha generado la modificación del documento ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que contenía la Versión Preliminar y por lo tanto, esto puede motivar la variación del plazo de ejecución de inversiones previsto.

Nº 22	SOLICITANTE: Comunidad de Vecinos Plaza de Santa Cruz, 11. Representante. Juan Molpeceres Pastor DNI ***6765** 00102 2018 005835 09/08/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza de Santa Cruz, 11	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se modifique el PEP CIUTAT VELLA acordando que se aplique a la parcela catastral 5633917 y correlativas 5633910 y 5633902, el régimen jurídico de " <i>Área con urbanización y con edificación consolidada</i> " acordando que deban quedar exentas de las cesiones de suelo dotacional que se definen en el instrumento urbanístico a aprobar definitivamente y acordando que resultará de aplicación las determinaciones urbanísticas del suelo urbano excluido de unidad de ejecución.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Las parcelas 5633917, 5633910 no pertenecen a ninguna Unidad de Ejecución. Solo la parcela 5633902 pertenece a la Unidad de Ejecución 8 (unidad de ejecución discontinua) cuyo origen está en la UE 7 delimitada por el PEPRI del Barrio del Carmen de 1993, que ahora ha sido redelimitada para posibilitar la obtención del suelo dotacional previsto por el Plan, del entorno de la Muralla árabe y su correspondiente urbanización.

En todo caso y respecto de la parcela 56339-17 atendiendo a la delimitación del proyecto de recuperación del espacio arqueológico de la manzana que se está realizando con cargo al Plan Confianza se modificará el régimen urbanístico del fondo de la misma cambiando su calificación de uso al del Área Residencial, Espacio Libre Privado.

La delimitación de esta Unidad de Ejecución responde a que no puede considerarse completamente urbanizado este ámbito hasta que no se obtenga el suelo dotacional que ya en su día estaba previsto por el PEPRI de 1993 y que sigue sin obtenerse para el dominio público y sin completarse la urbanización.

En concreto el objetivo pretendido en esta Unidad de Ejecución es la urbanización del espacio interior de las manzanas para la realización de un Jardín arqueológico. La condición principal es integrar y poner en valor los restos de la muralla musulmana de la ciudad del siglo XI, fragmentos de lienzo de muralla y torreones, foso y barbacana.

Señala el art. 17.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 que cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano urbanizado, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c), artículo éste que regula la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma.

En todo caso los derechos de los propietarios no se ven afectados porque esta Unidad de Ejecución tiene una edificabilidad bruta dentro de los márgenes previstos en la LOTUP para asegurar el principio de igualdad entre todos los propietarios en el reparto de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística (art. 75.3 LOTUP).

Nº 23	SOLICITANTE: SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS TURÍSTICAS DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Ciudad Administrativa 9 d'Octubre 00113 2018 029568 31/08/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL INFORME: El Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana plantea las siguientes observaciones a la Versión Preliminar del PEP: (1) sensibilización social en torno al turismo: Se plantea la conveniencia de eliminar el término “turistificación” y sustituirlo por otras expresiones como “incremento de la actividad turísticas, “crecimiento de la oferta turística”, o análogas, que el informe considera tienen una carga peyorativa hacia la actividad turística. En este sentido se cita el documento de Directrices particulares del Plan de Espacios Turísticos en el que se plantea como objetivo la mejora de la sensibilización social en torno al turismo. Se sugiere la revisión de determinados juicios y valoraciones sobre el deterioro de los espacios públicos y otros supuestamente causados por la actividad turística; (2) viabilidad de la vivienda turística ocasional (Rvt). Propone la supresión de la modalidad de Vivienda Turística Ocasional (Rvt) de las Normas Urbanísticas, modalidad que considera no resulta acorde con lo establecido en el art. 65 de la Ley 15/2018 de 7 de junio de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana, ni con el Reglamento aprobado por el Decreto 92/2009 de 3 de julio, del Consell; (3) En cuanto a la vivienda turística profesional (Tvt). Considera que se debería modificar la definición para adaptarla a la normativa turística autonómica de aplicación. (4) Finalmente el informe realiza una síntesis de diversos informes de la Comisión Nacional de Mercados y de la Competencia sobre las viviendas turísticas, cita la Sentencia 148/2016 del Juzgado de lo Contencioso número 6 de Valencia al respecto de la problemática de la vivienda de uso turístico, y propone la adaptación de las normas del PEP a las normas de ordenación turística (bloques y conjuntos de viviendas turísticas).	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: TENER por formulado el informe a los efectos oportunos y modificar las Normas Urbanísticas del PEP en los aspectos que se señalan en el Informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor quiere manifestar que en modo alguno ha sido su intención trasladar en la documentación elaborada una visión peyorativa de la actividad turística siendo como somos perfectamente conocedores del impacto social y económico que tiene para la ciudad de Valencia.

Sin lugar a dudas el Turismo en la ciudad de Valencia es uno de los verdaderos motores de la economía de la ciudad, con un impacto económico de aproximadamente 1.500 Millones de euros, y más de 25.000 puestos de trabajo. De ahí su relevancia y su importancia.

El objetivo del PEP es la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Ciutat Vella y en este contexto tiene que ofrecer alternativas para compatibilizar esa actividad tan relevante con los valores de protección patrimonial que justifican su redacción.

Ahora bien el PEP en tanto que instrumento urbanístico tiene que establecer una regulación sobre los aspectos concretos sobre los que se entiende que debe descansar esa compatibilidad, considerando prevalentes los valores patrimoniales a los puramente económicos, como resulta evidente dada la diferente entidad de ambos. Y en tal sentido es posible que en partes o aspectos concretos de la regulación propuesta se haya podido interpretar que existe colisión entre ambas normativas (la sectorial turística y la patrimonial) conflicto que, desde nuestro punto de vista no existe como tal y que en caso de existir debería dirimirse a favor de la normativa patrimonial por tratarse de un ámbito tan especial y tan sensible como un Conjunto Histórico.

Sin perjuicio de lo anterior, se propone la estimación parcial de las observaciones que se formulan en atención a las siguientes consideraciones:

- a) La ordenación propuesta no ha pretendido generar una categoría de vivienda turística distinta a la contemplada por la normativa turística, sino establecer una condición de compatibilidad del uso turístico para viviendas radicadas en el área de calificación residencial, bajo condiciones determinadas. Se quiere con ello clarificar que no se está generando con ello una nueva modalidad de vivienda turística sino admitiendo el uso turístico en las viviendas residenciales en esas condiciones.
- b) El equipo redactor considera que resulta positivo para la recuperación del tejido residencial de Ciutat Vella el no impedir usos urbanísticos compatibles con el carácter residencial predominante que en la actualidad están generándose en torno al concepto de *“economía colaborativa”*. El informe que analizamos transcribe las Recomendaciones relativas a las viviendas de uso turístico contenidas en el documento de la Comisión Nacional de Mercados y de la Competencia denominado *“resultados preliminares del estudio sobre nuevos modelos de prestación de servicios y economía colaborativa”* que este equipo redactor tuvo en consideración a la hora de redactar su normativa, evitando caer en aquellas cuestiones que este documento de Recomendaciones de la CNMC considera contrarias a la normativa competencia.
- c) Desde esta perspectiva se ha pretendido trasladar a las Normas Urbanísticas del PEP, en consonancia con las conclusiones derivadas del proceso de Participación Pública, una ordenación que posibilite la convivencia armónica y sostenible, desde el punto de vista social y ambiental, del uso residencial predominante y del uso turístico, accesorio, parcial, temporal (60 días al año) de la vivienda habitual, siempre que esta cumpla los requisitos que se señalan en la propia normativa, en la línea de ofrecer alternativas de compatibilidad y consenso social.
- d) A tal efecto, se ha utilizado así la zonificación como técnica urbanística para ordenar los usos, intentando a través de la admisibilidad de esta compatibilidad temporal, establecer un mecanismo que frente el uso indiscriminado del alojamiento turístico —sobre todo en edificios plurifamiliares de uso residencial en régimen de propiedad horizontal—, pero que no niegue toda posibilidad de este uso para la vivienda (uso residencial) admitiendo así la posibilidad de su explotación económica (uso turístico), durante un periodo de tiempo al año. De esta forma la ordenación que se plantea permitiría recoger verdaderos fenómenos de economía colaborativa y no fenómenos especulativos.
- e) En la aplicación de la técnica de la zonificación y entendiendo que la misma resulta compatible con las directrices de la CNMC en materia de competencia se ha seguido la doctrina establecida desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2010, por la Sentencia 357/2014, de 12 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con ocasión de la pretensión de nulidad de algunos preceptos del Plan Especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería, según la cual la normativa en materia de competencia *“... no aplica sobre los instrumentos de planificación sobre uso del suelo en tanto que éstos son aplicables a cualquier persona sin distinción alguna por razón de nacionalidad o Estado de establecimiento”*.
- f) Esta misma línea ha sido seguida por la Sentencia del STSJ de Cataluña 199/2014, de 2 de abril, por la Sentencia el TSJCL de Valladolid 88/2018 de 5 de febrero, o la Sentencia 41/2017, de 11 de marzo, del TSJ Canarias que considera ajustada a Derecho la exigencia de declaración responsable para el inicio de la actividad y de determinados estándares de calidad para destinar la vivienda a un uso turístico. Y en el mismo sentido la Sentencia 64/2018 de 14 de febrero del TSJ Galicia que precisamente desestima un recurso interpuesto por la CNMC frente a la regulación autonómica gallega a propósito de las viviendas turísticas.
- g) Con todos estos precedentes somos de la opinión de que las Normas Urbanísticas del PEP no pueden tacharse de contrarias a los principios de la libre competencia.
- h) Por otra parte, el carácter terciario de la actividad y su distinción con el uso residencial, es claro y ha sido reafirmado por el TSJCV en Sentencia del 30/11/2018 que revoca la del Juzgado nº 6 de los de Valencia que se había pronunciado en otro sentido. Otros Juzgados, como por ejemplo el Contencioso nº 3 de San Sebastián en Sentencias de 17 y 18 de mayo de 2018 lo ha declarado expresamente.

- i) En definitiva, pues la zonificación urbanística puede y debe ser el punto de partida para una regulación que permita conciliar la explotación de viviendas turísticas con el resto de valores y principios de necesaria protección en nuestras ciudades.

No obstante es posible que la redacción concreta de los preceptos que relativos a la vivienda turística planteara algunos conceptos que resultaría conveniente reformular para mayor claridad, en consonancia con estos principios rectores de la regulación dada en esta materia.

En esta línea cabría destacar:

- a) La necesaria remisión a la regulación sectorial turística para evitar cualquier posible interpretación que llegara a la conclusión de que se ha pretendido crear una categoría diferente a la regulada en esa normativa.
- b) La clarificación de que el uso turístico ocasional de la vivienda habitual no genera una nueva tipología de vivienda sino que se trata de una condición de compatibilidad prevista para el uso residencial y por lo tanto sujeta a condiciones determinadas.
- c) Y finalmente, acogiendo la observación relativa a la dificultad de control de cumplimiento de los requisitos establecidos para la compatibilidad del uso turístico ocasional en la vivienda habitual, se ha establecido un Régimen Transitorio (art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP) en virtud de la cual esa compatibilidad entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la correspondiente ordenanza municipal reguladora de las condiciones de control e implantación de este uso.

En consecuencia se propone esta redacción de los artículos siguientes:

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función.

- a. *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.*

Según las condiciones de implantación urbanística se establecen las siguientes modalidades:

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

1. *Que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física para la que dicha vivienda constituye su domicilio habitual por lo que deberá estar empadronado en ella.*
2. *Que el o los periodos temporales comercializados con finalidad turística no superan cualquiera que sea el número de veces que se cede los 60 días en un año natural.*
3. *Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.*
4. *Que dicho uso no se encuentre expresamente limitado o condicionado más allá de lo previsto en 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.

Art. 6.5.- Régimen transitorio

(...)

1. La compatibilidad del uso Terciario Vivienda turística, modalidad V1 (Tvt-v1) prevista en el artículo 6.4. apartado c. del presente Plan Especial, no entrará en vigor hasta que no se apruebe la correspondiente ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso.

El régimen de este uso se completa con el resto de artículos de las Normas que definen la compatibilidad de las dos modalidades previstas, ya que la que se admite en todo el ámbito es Terciario Vivienda Turística (Tvt-v1) y sin embargo el Terciario Vivienda Turística (Tvt-v2) solo en el subámbito de predominancia terciaria, en edificio de uso exclusivo y cumpliendo unas determinadas distancias entre ellas.

Nº 24	SOLICITANTE: Javier Tamarit Montesinos DNI ***7031** 00113 2018 029660 03/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se suprima el apartado f) del art. 7.16 del PEP puesto que contradice la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, por la que se aprueba las normas de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- Creación de unidades de uso o aumento por fragmentación de las NNUU, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se trata de unas condiciones que se imponen a edificaciones incluidas en el catálogo de protección del PEP, por lo tanto las condiciones tendentes a la conservación del patrimonio prevalecen frente a otras de carácter técnico sectorial. No obstante, teniendo en cuenta que el contenido de este artículo ha sido objeto de un número importante de alegaciones presentadas se considera necesario adecuarlo para su mejor interpretación y adaptación a los distintos supuestos que pueden plantearse.

Así se plantea la modificación del contenido del Art 7.16 (cuya numeración puede variar por las modificaciones realizadas) que quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Se define unidad de uso como el edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.

e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.

Nº 25	SOLICITANTE: M^a Ángeles Moran Tamarit DNI ***6666** 00113 2018 030233 10/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Serranos, 23	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La solicitante manifiesta discrepancia respecto del contenido de la FICHA DE CATÁLOGO en los siguientes puntos: - Respecto de la descripción que se refiere al número de plantas del edificio. - El estado de conservación del edificio no es malo como se refleja en la ficha sino que se trata de estado legal y económico de ruina. Solo queda en pie la fachada que esta apuntalada desde el interior, estando también apuntalado el patio de entrada. El resto del edificio se derrumbó completamente incluida la escalera debido a actuaciones realizadas en la edificación colindante. Se considera que el edificio no está para reconstruir sino para construirlo de nuevo. - Para evitar el deterioro sería bueno que se pudiera construir sobre el techo del refugio.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y ADAPTAR la FICHA del Catálogo de Protecciones C3.1315 manteniendo el nivel de protección general parcial de la edificación, siendo la fachada principal del edificio el único componente a conservar con carácter material. El resto del edificio se reconstruirá con las condiciones detalladas que se incorporan a la FICHA del Catálogo de Protecciones, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizadas las cuestiones planteadas por el solicitante, tenemos que señalar que:

1. Respecto de la descripción que se hace en la Ficha de Catálogo, tenemos que reafirmarnos en que se trata de 4 plantas, planta baja, dos plantas piso y una última que por sus condiciones, por su situación en la parte inferior de la cubierta y la mayoría de las veces por tener una altura libre inferior al resto de plantas se denomina "planta bajo-cubierta". Por tanto, las alturas que se reflejan en la alegación coinciden con las que se describen en la Ficha de Catálogo.
2. Analizada la documentación aportada por la solicitante sobre el edificio, se confirma que el mal estado de conservación de la edificación es importante y que no se conservan algunos de los elementos que se citan en la FICHA individualizada por lo que se considera necesario adaptar la ficha del catálogo que corresponde a la edificación, respecto de las partes y elementos a conservar.
3. Se mantiene el nivel de protección general parcial del edificio pero solo se deberá conservar la fachada principal permitiendo el vaciado el interior del edificio (nivel general de protección Parcial, la fachada del edificio es el único componente a conservar con carácter material). Por lo tanto, se mantendrá la fachada existente y se podrá reconstruir el edificio con las condiciones que se especifican en la ficha basadas en las características de la tipología a la que corresponde el edificio.
4. Aunque el edificio presente mal estado de conservación hemos de tener en cuenta que al tratarse de un bien catalogado, la LOTUP en el art. 191 que se refiere a la pérdida o destrucción de elementos catalogados indica que, *cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.* Por lo tanto, las partes desaparecidas o en mal estado deben recuperarse de acuerdo a las características de la edificación original.

Teniendo en cuenta las consideraciones anterior, se acepta la alegación parcialmente respecto de las partes que no se conservan del edificio y se adapta la FICHA del Catálogo de Protecciones C3.1315 manteniendo el nivel de protección general parcial de la edificación, siendo la fachada principal del edificio el único componente a conservar con carácter material. El resto del edificio reconstruirá con las condiciones detalladas que se incorporan a la FICHA del Catálogo de Protecciones.

En la FICHA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES C3.1315 se incorpora:

EN EL PUNTO “7-COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PERMITIDAS”

Se modifica la tabla, y el único componente a conservar con carácter material es la fachada principal del edificio.

EN EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

La fachada principal del edificio se debe conservar con carácter material. El resto del edificio se reconstruirá con las siguientes condiciones:

- a) Las actuaciones de reconstrucción serán congruentes con su tipo-morfología, manteniendo la edificabilidad existente (salvo la correspondiente a los elementos impropios). Se mantendrá, la cota de los forjados y de la cubierta existente.
- b) El volumen a recuperar deberá adaptarse a las condiciones reflejadas en el Plano de ordenación Régimen urbanístico.
- c) La reconstrucción deberá realizarse de forma que la nueva edificación conserve los siguientes elementos definitorios y representativos del TIPO -2B- CASA VECINAL:
- d) Ocupación de la parcela: con un cuerpo principal recayente a viario y al patio trasero con las condiciones que se determina en el Plano O-08 Régimen urbanístico.
- e) Fachada trasera: fachada plana con predominio de macizo sobre huecos y composición regular de huecos que presente en su conjunto orden y unidad compositiva.
- f) Medianera vista recayente al Refugio: debe tratarse con acabado de fachada principal en cuanto a revestimiento, materiales, color y calidad.
- g) Cubierta: El faldón recayente a la fachada principal será inclinado con revestimiento de teja árabe, el resto de la cubierta puede ser inclinada o plana.
- h) Organización espacial interna: El núcleo de comunicación vertical, se situará centrado a partir de la segunda crujía y en ningún caso afectará a la fachada principal.
- i) La altura de los forjados de planta viene determinada por la altura de los balcones de la fachada principal que se conserva. Estos forjados mantendrán el mismo nivel que los huecos de las fachadas en cada una de las plantas.

En los PLANOS DE ORDENACIÓN se añade:

O-11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultura: se adapta el edificio a Nivel de Protección general Parcial (la fachada del edificio es el único componente a conservar con carácter material).

Nº 26	SOLICITANTE: M^a Ángeles Moran Tamarit DNI ***6666** 00113 2018 030237 10/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Calle Serrano 32.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La solicitante manifiesta discrepancia respecto del contenido de la FICHA DE CATÁLOGO en los siguientes puntos: - Respecto de la descripción que se refiere al número de plantas del edificio. - El estado de conservación del edificio no es malo como se refleja en la ficha sino que se trata de estado legal y económico de ruina. Solo queda en pie la fachada que esta apuntalada desde el interior, estando también apuntalado el patio de entrada. El resto del edificio se derrumbó completamente incluida la escalera debido a actuaciones realizadas en la edificación colindante. Se considera que el edificio no está para reconstruir sino para construirlo de nuevo. - Para evitar el deterioro sería bueno que se pudiera construir sobre el techo del refugio.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y ADAPTAR la FICHA del Catálogo de Protecciones C3.1315 manteniendo el nivel de protección general parcial de la edificación, siendo la fachada principal del edificio el único componente a conservar con carácter material. El resto del edificio reconstruirá con las condiciones detalladas que se incorporan a la FICHA del Catálogo de Protecciones, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Ídem alegación 25.

Nº 27	SOLICITANTE: M^a Ángeles Moran Tamarit, DNI ***6666** 00113 2018 020345 10.09.2018
EMPLAZAMIENTO: Calle de la Cruz, 2	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Debe rectificarse la merma de superficie del solar que según verificación registral son 320 m2s	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En la parcela de la calle de la Cruz, 2 el PEP admite mayor altura que la prevista por el planeamiento vigente atendiendo a las condiciones de entorno urbano puesto que en esta parcela el anterior planeamiento solo se admitía una altura, condición que no se aprecia en ninguna otra parcela que tenga la condición de solar. Pero no realiza ningún cambio respecto de alineaciones o configuración de parcela.

Las determinaciones del Plan Especial se expresan sobre la base catastral aportada por el ayuntamiento al equipo redactor como base planimetría para elaboración del Plan.

Cualquier cambio que afecte a la modificación de la base catastral deberá ser gestionado por el particular directamente al catastro. Este expediente de planeamiento no es la figura adecuada para la modificación de estos cambios.

Teniendo en cuenta estas consideraciones se propone desestimar la alegación.

Nº 28	SOLICITANTE: Proyecto Bonaire 3, S.L. – CIF B98963408 Felix Peña Obiol DNI ***4295** 00113 2018 020246 10.09.2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Bonaire, 3.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Que el inmueble cuenta con la Licencia concedida (Anexo 1) como uso mixto Terciario.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El solicitante expresa que el PEP de Ciutat Vella en sus planos de Análisis incorpora el edificio de la calle Bonaire 3, en el ámbito de estructura morfológica y estructura funcional correspondientes al eje calle de la Paz y sin embargo, lo excluye de este ámbito en el plano de usos. Que el inmueble cuenta con la Licencia concedida (Anexo 1) como uso mixto Terciario. Se justifica que temporal y morfológicamente el edificio se encuentra más cerca del edificio situado en la c/ de la Paz nº 33 que del colindante con acceso desde la calle de la Mar por lo que debería ser asimilado a la misma clasificación que los edificios vecinos en c/ Paz 33 y 31 que conforman un frente completo y una parte importante del otro frente de la calle Bonaire de predominancia Terciaria. Por estas razones, se solicita que se incluya el inmueble de c/ Bonaire 3 en el subámbito de predominancia Terciaria, comercial y servicios y no se aplique en este eje la limitación de distancia para algunos usos. Se solicita la inclusión del edificio situado en la calle Bonaire, 3 en la zona definida como eje calle de la Paz, Área de Predominancia Terciaria (Comercial y de Servicios) a todos sus efectos.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

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

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

En segundo lugar, respecto de la asignación del edificio dentro del área de predominancia residencial y no al Subámbito de predominancia Terciaria (comercial y servicios), tenemos que señalar que del resultado del análisis de otras alegaciones recibidas en el periodo de exposición al público (Nº DE ALEGACIONES A-45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95, 129), hemos planteado la conveniencia de reducir el subámbito de predominancia Terciaria y ampliar el área de predominancia residencial.

En este cambio propuesto resulta que la calle de la Paz, por sus valores patrimoniales y características se considera junto con otras zonas que debe recuperar su carácter residencial y por lo tanto, acotar

también en ella la compatibilidad mayor de implantación del uso terciario. Teniendo en cuenta además que se trata de un subámbito de: Predominancia del Comercio Tradicional y Emblemáticos que se encontraría más reforzado al pertenecer al área de predominancia residencial.

Como consecuencia de estos cambios se modifica la Versión Preliminar del Plan Especial de Protección expuesto al público y se aumenta del área de predominancia residencial y se reduce el Subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicios) al ampliar el área incorporando a esta ultima los inmuebles recayentes a la c/ de la Paz, y del entorno de la c/ Músico Peydro, situados entre c/ san Vicente y Avda. del Oeste. Por lo tanto, se modifica el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES y el resto de documentos del Plan que reflejen o se refieran a esta delimitación.

Nº 29	SOLICITANTE: Paula Roselló Borchá – DNI ***9127** 00113 2017 031579 18.09.2018
EMPLAZAMIENTO: Na Jordana 4-2	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Que se haga un Plan de Usos de todo el barrio y el distrito para limitar las plazas hosteleras y una regulación para los pisos turísticos. El Plan puede marcar el número máximo de hoteles o apartahoteles como ocurre con las farmacias u otros terciarios.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR GARRIGUES

En la elaboración del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella se ha relizado un estudio del régimen de usos, estableciendo una regulación tanto para las viviendas turísticas como para los establecimientos de hostelería acorde con la situación del ámbito, conforme se indica en la Memoria del mismo desde la perspectiva de la predominancia del uso residencial en la mayor parte de Ciutat Vella.

Para ello se han tenido en cuenta tanto las conclusiones derivadas del proceso de Participación Pública, estableciendo una ordenación que posibilite la convivencia armónica y sostenible, desde el punto de vista social y ambiental, del uso residencial predominante y del uso terciario. De ahí que se delimite una gran zona, que podemos denominar subámbito de uso predominante residencial, en la que el uso hotelero solo se admite en edificios protegidos que tiene unas tipologías muy singulares (palacios y casas señoriales, otros singulares) que presentan una gran dificultad de implantación del uso residencial. En esta zona también el uso turístico, se puede considerar accesorio, parcial, temporal (60 días al año) de la vivienda habitual, y siempre que se cumpla con los requisitos que se señalan en la propia normativa, en la línea de ofrecer alternativas de compatibilidad y consenso social. Todo este nuevo régimen de usos es bastante diferente al establecido por el planeamiento anterior vigente.

A tal efecto, se ha utilizado así la zonificación como técnica urbanística para ordenar los usos, intentando a través de la admisibilidad de esta compatibilidad temporal, establecer un mecanismo que frente el uso indiscriminado del alojamiento turístico —sobre todo en edificios plurifamiliares de uso residencial en régimen de propiedad horizontal—, pero que no niegue toda posibilidad de este uso para la vivienda (uso residencial) admitiendo así la posibilidad de su explotación económica (uso turístico), durante un periodo de tiempo al año. De esta forma la ordenación que se plantea permitiría recoger verdaderos fenómenos de economía colaborativa y no fenómenos especulativos.

En la aplicación de la técnica de la zonificación y entendiendo que la misma resulta compatible con las directrices de la CNMC en materia de competencia se ha seguido la doctrina establecida desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2010, por la Sentencia 357/2014, de 12 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con ocasión de la pretensión de nulidad de algunos preceptos del Plan Especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería, según la cual la normativa en materia de competencia *“... no aplica sobre los instrumentos de planificación sobre uso del suelo en tanto que éstos son aplicables a cualquier persona sin distinción alguna por razón de nacionalidad o Estado de establecimiento”*.

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

recurso interpuesto por la CNMC frente a la regulación autonómica gallega a propósito de las viviendas turísticas.

Nº 30	SOLICITANTE: Mercedes Honrubia Mellado – DNI ***0322** 00101 2018 003462 07/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Canvis 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Se encuentran en trámite actualmente los expedientes de Evaluación del Estado Actual en el Departamento de Disciplina Urbanística (se adjuntan) de Canvis 4 y Numancia 9. C3 1182, C31183. El 13/11/17 se solicitó Informe Urbanístico Municipal para actuación conjunta de rehabilitación y renovación de ambos inmuebles para uso hotelero (expte. E-03901-2017-002546-00).	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Excluir del Catálogo del PEP el inmueble c/ Canvis, 4 por qué impediría el Proyecto unitario	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de los aspectos señalados en la alegación tenemos que realizar las siguientes puntualizaciones:

1.- Del informe sobre el estado de conservación del edificio aportado, se desprende que el edificio se encuentra sin uso y presenta grietas, patologías derivadas de humedades frecuentes en estos edificios, tanto de capilaridad, como de entrada de agua por los huecos balconeros de fachada, las carpinterías de fachada presentan un estado aceptable, y existen lesiones en los forjados horizontales y parece que la escalera también está en mal estado.

El mal estado de conservación del edificio no justifica la ausencia de valores patrimoniales y la documentación aportada en la alegación tampoco. El mal estado de conservación, sin embargo, condiciona a la rehabilitación o a la restauración de la edificación o de sus partes. La rehabilitación en el caso de que las partes se deben conservar, y su acondicionamiento para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos y restauración cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

2.- Respecto de la inclusión del edificio en el catálogo de protecciones del PEP de Ciutat Vella, tenemos que destacar que:

- a) El Catálogo de Protecciones del PEP se basa en criterios unitarios para toda el área, habiendo realizado un proceso de análisis, valoración y selección con el objetivo de incorporar al futuro nuevos elementos y/o espacios de interés que también merecen estar protegidos. Se ha realizado un trabajo de campo encaminado a efectuar una revisión de los elementos que poseyendo valores patrimoniales, no habían sido incluidos como protegidos en anteriores planeamientos vigentes.
- b) No se había realizado hasta el momento un análisis del patrimonio cultural de todo el ámbito de forma global, entendiéndose por tal, no solamente el que tiene un valor histórico, sino también aquel patrimonio arquitectónico, incluso reciente, pero relevante en cuanto que se trata de elementos representativos de corrientes estilísticas contrastadas, muchos de ellos avalados por la crítica y las publicaciones especializadas, a pesar de que puedan no tener todavía el reconocimiento social unánime. Al Catálogo Pormenorizado, se han incorporado un total de 412 inmuebles como nuevos elementos o conjuntos a conservar.
- c) Respecto de la incorporación de nuevos elementos podemos destacar:

- a. La incorporación de inmuebles representativos de tipologías pertenecientes a la arquitectura tradicional, que se considera forma parte del patrimonio de carácter no monumental.
- b. Los ámbitos en los que se concentran el mayor número de edificaciones susceptibles de incluir en el catálogo son el barrio del Carmen y el de Velluters y Mercat y la edificación objeto de este informe, Canvis, 4 es un ejemplo de la aplicación de este criterio general.

El inmueble de C/ Cambios 4, de acuerdo al estudio tipológico realizado en los trabajos de redacción del PEP de Ciutat Vella, cabe señalar que es una edificación de carácter residencial que se encuadra en la tipología denominada -vecinal sencilla- que define en gran medida el paisaje urbano del ámbito del barrio del Mercat, se caracteriza por desarrollarse en parcelas de pequeñas dimensiones, las cuales en ocasiones no alcanzan los 20 m² de superficie. En este caso, cada una de las parcela tienen una superficie entre 75-80m², por lo que se considera que permiten la implantación de viviendas con buenas condiciones de habitabilidad. Además estas edificaciones son buenos representantes de las soluciones formales y constructivas, de este tipo de edificación residencial que con el paso del tiempo se han ido perdiendo.

Es importante tener en cuenta también que frente al valor patrimonial individual que presenta cualquiera de las edificaciones incluidas en Ciutat Vella existe un aspecto que avala su protección en todos los casos pues se trata de un edificio que pertenece al -Área Central- del Conjunto Histórico de Valencia declarada Bien de Interés Cultura en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, incluido en el área conocida como "Ciutat Vella".

La normativa patrimonial, exige para los Planes especiales de Protección en art. 39 apartado f), en nuestro caso al PEP de Ciutat Vella la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

De ahí la medida de incluir en el Catálogo del PEP los inmuebles representativos de tipologías pertenecientes a la arquitectura tradicional, que no estaban protegidos como es el caso del edificio de Canvis 4.

En cuanto a intervenciones y actuaciones a realizar en el edificio, hay que señalar que en esta tipología se admite mayor libertad a la hora de intervenir que en otros tipos edificatorios. Tal y como se establece en la ficha de catálogo, la estructura se debe conservar con carácter tipológico y la escalera se considera un componente "irrelevante", lo que permite su adaptación a la normativa vigente y facilita la intervención en este tipo de edificios y su adecuación a las nuevas formas de vida, incluida la colocación de un ascensor.

Atendiendo a las justificaciones anteriores, se propone desestimar la alegación por considerar que el inmueble de la calle Canvis 4 posee valores patrimoniales suficientes para su incorporación en el Catálogo de protecciones del Plan Especial.

Finalmente cabe señalar que el hecho de haber solicitado Informe Urbanístico Municipal para actuación conjunta de rehabilitación y renovación de ambos inmuebles para uso hotelero (expte. E-03901-2017-002546-00), no puede condicionar la potestad de planeamiento que se ejerce en este caso para la protección patrimonial del Conjunto Histórico de Ciutat Vella. Precisamente la protección de estos valores patrimoniales ha determinado la necesidad de otorgar predominancia al uso residencial frente a otros usos de carácter terciario cuya intensidad podría ponerlos en peligro.

En definitiva estas son las razones del nuevo régimen de usos establecido en las Normas Urbanísticas del PEP.

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

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

Nº 31	SOLICITANTE: M^a Ángeles Moran Tamarit, DNI ***6666** 00113 2018 030472 12/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Calle Serranos 23 (Ref. catastral 5733905)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: En base a la particularidad de este edificio, de fachada estrecha, de mayor profundidad el resto del solar y plantas de gran altura y tener que conservar su fachada es prácticamente inviable la construcción de viviendas. Puesto que se trata de una estructura singular, se solicita que se conceda un uso más amplio como es el dedicado a pequeños apartamentos o estudios de piso turísticos o un pequeño hotel con encanto.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En la elaboración del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella València se ha realizado un estudio del régimen de usos de Ciutat Vella, estableciendo una regulación tanto para las viviendas turísticas como para los establecimientos de hostelería acorde con la situación del ámbito, conforme se indica en la Memoria del mismo desde la perspectiva de la predominancia del uso residencial en la mayor parte de Ciutat Vella.

Para ello se han tenido en cuenta tanto las conclusiones derivadas del proceso de Participación Pública, estableciendo una ordenación que posibilite la convivencia armónica y sostenible, desde el punto de vista social y ambiental, del uso residencial predominante y del uso terciario. De ahí que se delimite una gran zona, que podemos denominar subámbito de uso predominante residencial, en la que el uso hotelero solo se admite en edificios protegidos que tiene unas tipologías muy singulares (palacios y casas señoriales, otros singulares) que presentan una gran dificultad de implantación del uso residencial. En esta zona también el uso turístico, se puede considerar accesorio, parcial, temporal (60 días al año) de la vivienda habitual, y siempre que se cumpla con los requisitos que se señalan en la propia normativa, en la línea de ofrecer alternativas de compatibilidad y consenso social. Todo este nuevo régimen de usos es bastante diferente al establecido por el planeamiento anterior vigente.

A tal efecto, se ha utilizado así la zonificación como técnica urbanística para ordenar los usos, intentando a través de la admisibilidad de esta compatibilidad temporal, establecer un mecanismo que frente el uso indiscriminado del alojamiento turístico —sobre todo en edificios plurifamiliares de uso residencial en régimen de propiedad horizontal—, pero que no niegue toda posibilidad de este uso para la vivienda (uso residencial) admitiendo así la posibilidad de su explotación económica (uso turístico), durante un periodo de tiempo al año. De esta forma la ordenación que se plantea permitiría recoger verdaderos fenómenos de economía colaborativa y no fenómenos especulativos.

Excepcionalmente en el área de calificación de uso residencial y con el fin de fomentar su rehabilitación y atendiendo a sus características edilicias, dimensiones y superficies, en los edificios protegidos con dificultad de implantación del uso residencial y que pertenezcan a tipologías como la casa señorial o palacio, arquitectura religiosa, edificación singular, salvo los calificados como dotacional privado, equipamientos educativo-cultural, centros docentes primaria y secundaria, enseñanza no obligatoria e inmuebles destinados a la celebración de los diferentes cultos y residencial comunitario vinculado al centro de culto, se podrá autorizar la implantación del régimen de usos previstos para el subámbito Terciario-singular (T-s) del área de calificación de uso Terciario Exclusivo, siempre que se formule una propuesta de actividad y rehabilitación de la edificación de forma simultánea, a nivel de Anteproyecto, con el contenido suficiente para permitir la evaluación de su compatibilidad con los valores protegidos

del inmueble señalados en la Ficha de Particularizada Catálogo correspondiente. En estos casos se requerirá informe preceptivo de la Comisión Municipal de Patrimonio.

El edificio ha sido calificado por sus características como TIPO -2B- CASA VECINAL y atendiendo a su estado de conservación se han definido unas actuaciones permitidas.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expresado se propone desestimar la alegación.

Nº 32	SOLICITANTE: David Aniorte Soler – DNI ***7680** 00102 2018 006301 12/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que el PEP CIUTAT VELLA contemple en su normativa el problema que se plantea con solares que hayan quedado imposibilitados de edificar por no cumplir las dimensiones mínimas que exige el PGOU cuando además no pueden agregarse. Se propone que puedan construirse en ellos con un rebaje de un tanto por cien de las dimensiones de parámetros urbanísticos o bien a través de una comisión específica de planeamiento para cada caso concreto	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En el ámbito del PEP de Ciutat Vella resulta de aplicación respecto de parcela mínima los artículos, 4.5 y 4.8. a las NNUU que consideran como parcela mínima edificable a la parcela catastral actual.

No obstante, resultado de otras alegaciones o informes se ha considerado necesario adaptar la definición del concepto "*parcela mínima*" para su mejor interpretación y el resultado es el siguiente:

La parcela mínima es la que se representa en el plano de ordenación de régimen urbanístico y corresponde con la configuración de la parcela catastral afectada por las alineaciones permitidas en cada caso. Alineaciones del vial o espacio libre al que recaen que en la mayor parte de los casos corresponde a la alineación del tejido histórico que se conserva sin transformaciones.

Además el PEP de Ciutat Vella, también contempla la posibilidad de agregación en el artículo Art 3.16.- Tipos de Agregación y condiciones de las NNUU.

Nº 33	SOLICITANTE: Fanny Nácher Mulet – DNI ***6753** 00113 2018 030539 13/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Expresa que la redacción del artículo 6.10 particularidades del sub ámbito: predominancia terciaria (comercio-servicios), apartado 2, regla tercera provoca confusión de interpretación tal cual se encuentra redactado en las normas del PEP y solicita que la redacción quede del modo siguiente: <i>“Adicionalmente a lo previsto en el área de calificación residencial con carácter general, en relación con el uso Terciario oficinas Tof.3, se admiten oficinas profesionales en la misma planta y contiguas a viviendas, con el límite del 40% de las unidades de uso existentes en las plantas piso (superiores a la baja) se admite en edificio de exclusivo y en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto se admite en todas las plantas”.</i>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, modificando la redacción del apartado 2, regla tercera del art. 6.10 de las Normas Urbanísticas del PEP, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Puesto que la redacción del artículo 6.10 particularidades del sub ámbito: predominancia terciaria (comercio-servicios), apartado 2 genera dudas de interpretación y que se han recibido otras alegaciones en relación a este mismo tema se propone a modificar y adaptar el contenido de las NNUU en cuanto a la aplicación de este uso Tof. 3 en el sentido de dejar claro que puede implantarse *en cualquier planta del edificio y compartir planta con usos residenciales y no residenciales. La posibilidad de estar en edificio mixto o exclusivo dependerá del subámbito en el que se encuentre.*

En el caso de implantación del uso (Tof.3) en edificio de uso mixto junto al uso residencial, el límite de las unidades de uso a implantar estará en función de la condición de que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento, de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

En tal sentido se revisará el artículo 6.10 particularidades del sub ámbito: predominancia terciaria (comercio-servicios), cuya redacción se propone quede de la siguiente forma:

En relación con el uso Terciario oficinas (Tof.3) se admiten locales de oficina profesionales en todas las plantas. Podrán situarse junto a usos residenciales y junto a otros usos no residenciales compatibles. Se admite en edificio mixto y en edificio de uso exclusivo.

Por lo tanto, se propone estimar parcialmente la alegación.

Nº 34	SOLICITANTE: Custodio Berbarán Cerdán – DNI ***0376** 00113 2018 030539 13/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Salvador	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se expresa en la alegación que se pretende defender la propuesta de los vecinos sobre la creación de una plaza en la manzana edificable de la calle del Salvador actualmente configurada por solares y que se considera que respeta la trama urbana. La nueva plaza que reclaman los vecinos se trata de un solar abandonado por la administración durante más de 20 años. Es ya de hecho un espacio abierto. No se convertirá en una plaza muerta puesto que diariamente atrae numerosos viandantes, estudiantes, turistas, visitantes de camino a la Catedral-Almoina-Almudín al Museo de Bellas Artes, se detiene y admiran el conjunto de la Iglesia del Salvador y su torre. Con una acertada intervención arqueológica podría verse el trazado real de la Vía Augusta y los restos de la antigua Portam Saguntinam y entender la importancia y el significado del histórico trayecto que están recorriendo, actualmente uno de los más utilizados por los guías para explicar la historia de la ciudad. Esto permitiría visualizar y explicar la antigua y actual trama urbana de la ciudad. Por lo tanto en cuanto a las reivindicaciones de los vecinos no se trata solamente de la reurbanización de un espacio abandonado degradado. Se reclama la salubridad de un espacio urbano sin calle estrechas innecesarias actualmente y la dignificación del patrimonio de la ciudad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar se comparte con los vecinos la necesidad de actuar y adecuar este ámbito para que no sea un espacio urbano abandonado y degradado.

En segundo lugar, sobre las necesidades concretas de los vecinos que residen en el entorno inmediato a la manzana urbana que se encuentra entre c/del Salvador y c/Sagrario hay que tener en cuenta que nos encontramos en Ciutat Vella, incluida parcialmente en el -Área Central- del Conjunto Histórico de València declarada Bien de Interés Cultura en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano. Esto supone unas condiciones que derivan de la normativa patrimonial a la que debe adaptarse el PEP Ciutat Vella, (Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano), art. 39, exige mantener “... *la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto*”

Esta exigencia de la normativa patrimonial condiciona las actuaciones e intervenciones a realizar en el Conjunto Histórico y en este caso concreto, al ámbito del entorno de la plaza del Salvador. Teniendo en cuenta el cumplimiento de este criterio el PEP de Ciutat Vella mantiene la ordenación existente por el planeamiento vigente pero plantea la posibilidad de creación de un equipamiento tipo múltiple que pueda dar respuesta a las necesidades de los vecinos/as con un planteamiento de proyecto que permita más flexibilidad en la propuesta cumpliendo con los requisitos de índole patrimonial.

No obstante, se ha realizado una reunión el 27 de noviembre de 2018, entre la Asociación Plaza del Salvador y técnicos municipales y equipo redactor para contrastar la propuesta del PEP-Ciutat. En la

reunión se ha consensuado la realización de los siguientes cambios del documento que comprende la Versión Preliminar del Plan Especial:

- Modificar las alturas permitidas al dotacional ubicado en 59325 01-02-03 que por error figura en el Plano de Ordenación O-08 de (III plantas) y adaptarlo a las condiciones definidas en las NNUU Art. 4.11.- Relación de Ordenanzas Particularizadas (59325-01-02-03) Equipamiento Cortes Valencianas c/ Salvador.
- Señalar en el Plano de Ordenación O-08 que se trata de un elemento protegido ya que contiene restos del BIEN DE INTERÉS CULTURAL (MONUMENTO) Recinto Muralla Romana Código: C1.02
- Dado que el ámbito (59325-01-02-03-04 y 05) es una actuación aislada de promoción pública para el desarrollo del dotacional y del espacio libre público adjunto, el desarrollo del dotacional y del espacio libre en la plaza y calle Sagrario del Salvador vinculado a la cabecera de la iglesia del Salvador deberán formar parte de una actuación unitaria y un proyecto técnico global.
- El espacio libre, Cortes Valencianas c/ Salvador se incluye en el Art. 8.5.- Espacios Libres singulares. Condiciones particulares de intervención como (Cp 14-EL) para añadir que la urbanización del espacio libre público está vinculada al proyecto unitario junto al dotacional.

Así, en las NNUU en el Art. 5.14.- ANEXO II se recogen las condiciones establecidas por la normativa y las instrucciones gráficas correspondientes a este equipamiento, y en el Art. 8.5.- Espacios Libres singulares. Condiciones particulares de intervención en (Cp-EL) se reflejan las nuevas condiciones que serán:

Y teniendo en cuenta las consideraciones realizadas, definidas para el dotacional y el espacio libre adjunto se modifica el texto definitivo de la ordenanza particularizada de (59325-01-02-03) *Equipamiento Cortes Valencianas c/ Salvador*, que queda de la siguiente forma:

(59325-01-02-03) Equipamiento Cortes Valencianas c/ Salvador

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

la altura de la planta baja del inmueble 60329-12), y como máximo podrá alcanzar la altura de dos plantas (pb+1) y la ref. será la altura de las plantas del inmueble 60329-12)

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

Art. 8.5.- Espacios Libres singulares. Condiciones particulares de intervención en (Cp-EL)

(Cp 14-EL) Espacio libre Cortes Valencianas c/ Salvador

- *La actuación de reurbanización es este espacio libre está vinculada a la actuación y condiciones definidas en el Art. 5.14.- (59325-01-02-03) Equipamiento Cortes Valencianas c/ Salvador que deberá realizarse mediante un proyecto unitario junto al dotacional.*
- *El proyecto integrará en la urbanización el adoquinado y pavimentos anteriores al siglo XIX, el suelo adoquinado con piedra de rodano y los desagües de la C/ Sagrario del Salvador.*
- *Las actuaciones se adaptarán a los criterios definidos en el Art. 8.4.- Condiciones de Generales para los espacios libre públicos del ámbito.*

Teniendo en cuenta que las condiciones expresadas en los párrafos anteriores, son las que se consideran compatibles y acordes a la normativa patrimonial para este ámbito se propone aceptar parcialmente la alegación puesto que como consecuencia de la reunión mantenida con la asociación se modifica parcialmente el contenido del PEP-Ciutat en los términos contenidos en este informe.

Nº 35	SOLICITANTE: Jean Claude Michel Lanusse – PASAPORTE ***C127** 00113 2018 030607 13/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Salvador	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: No procede la recreación o evocación de la antigua trama urbana en el actual solar de la calle Salvador y se reclama su apertura o, en su caso, la aplicación del mismo criterio de no abrir grandes plazas y conservar la trama urbana en la calle Exarchs como en la calle Salvador.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al Informe de la Alegación 34

Nº 36	SOLICITANTE: Urbanizadora Xerea, S.L. – CIF B98033756 VICENTE GASCÓ AZNAR con DNI ***3539**
EMPLAZAMIENTO: Actuaciones aisladas de la calle Espada	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La alegación se refiere a las tres actuaciones aisladas en la calle Espada ámbito de actuación de la UE1 (delimitada anteriormente por el PEPRI) y se solicita (1) que se refleje en los planos la existencia de un transformador en la parcela O3 de la manzana 62304 que se trata según el alegante de un Centro de Transformación, del tipo torreta, de la compañía eléctrica VOLTA, hoy Iberdrola, aproximadamente de la época de la electrificación de Valencia (1908), elemento que suministra energía eléctrica a toda la zona de la calle Músico Jose Iturbi y alrededores con numerosas viviendas y establecimientos comerciales; (2) que se dote de una edificabilidad aceptable a la actuación aislada propuesta al norte. El argumento de mantener la trama histórica siguiendo la pauta del plano de Valencia del 1831 no se sostiene, ya que en la propuesta actual de ordenación se le da al tramo norte de la calle Espada una anchura de 6 metros. Con la ordenación propuesta en la que además de la ampliación del ancho de la calle se destina a espacio libre privado el 70% de la parcela, 254 m2s de 372 m2s totales, dejando tan solo edificables 118m2s a cuatro alturas, trae como consecuencia que la parcela es INVIABLE ECONOMICAMENTE dado que únicamente se permiten 472 m2t en una parcela de 372 m2s, es decir un coeficiente de edificabilidad de 1.26m2t/m2s (472m2t/372m2s). La actuación Aislada Norte, tal y como ha sido planteada propone por una parte una ampliación del vial Norte de la calle Espada hasta los 6 metros de anchura y por otra deja sin edificabilidad la franja este de la misma, incluido un transformador de Iberdrola, desconociéndose como piensa ser sustituido, para convertirlo en un jardín de titularidad y mantenimiento privado. Por tanto, se solicita la ampliación de la zona edificable hacia el este, de manera que se conserve al menos el coeficiente de edificabilidad privada reconocido en el anterior PEPRI y en las Bases Generales para el Concurso por Gestión Indirecta de la UE1 del PEPRI LA SEU - XEREA que era de 2.1874. Para ello hay UNA ÚNICA OPCIÓN RESPETANDO CUATRO ALTURAS que no es otra que: AMPLIAR LA PARCELA EDIFICABLE manteniendo las alturas edificables (4) y ampliando la parcela edificable en paralelo al tramo Norte de la calle Espada, tal y como se plantea en el croquis siguiente que se adjunta. Esta Opción da unos 820m2t sobre unos 372m2s lo que da como resultado un coeficiente de edificabilidad de 2.20m2t/m2s.; y (3) que se contemple la existencia de servidumbre de luces y vistas sobre la parcela del refugio. Con el objeto de mejorar la calidad paisajística del ámbito y la iluminación y ventilación de las viviendas adyacentes a la parcela del refugio, dado que éste no puede ser sobreedificado debería permitirse explícitamente el tratamiento como fachada de las medianeras adyacentes, contemplando la existencia de servidumbre de luces y vistas y la apertura de huecos recayentes a la parcela del refugio. Como contrapartida, establecer la obligación de mantener dichas fachadas con unas condiciones estéticas mínimas en cuanto a revestimientos, acabados, huecos en fachada, material de carpinterías, etc., de manera que se cumpla el objetivo de mejora paisajística.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación ampliando la parte edificable incluyendo parcialmente la parcela 01, reconocer que en la parcela O3 existe un centro de transformación de cesión obligatoria para la ejecución de la actuación aislada y admitir que se pueden generar fachadas recayentes al refugio (C/ Espada) en la medida que se considera que mejora el paisaje urbano, corrigiéndose el PLANO DE ORDENACIÓN DE RÉGIMEN URBANÍSTICO, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se propone estimar esta alegación parcialmente modificando la ordenación prevista en el documento expuesto al público e incorporando la parcela 01 a la ordenación aumentando tanto la parte edificable como la calificada como espacio libre privado. Se reconoce que la parcela 03 de la manzana 62304 con

una superficie construida de 23 m² corresponde a un centro de transformación que será de cesión obligatoria para la ejecución de la actuación aislada. La actuación aislada abarca a las cuatro parcelas catastrales (01-20-02-03). De este modo se considera que se contribuye a mejorar la imagen urbana y a recuperar definitivamente la trama histórica de la calle Espada.

No se puede compartir la alegación referida a la antieconomicidad de la actuación aislada por cuanto que la edificabilidad que se está computando, lo está siendo sin considerar que como consecuencia de la ordenación propuesta a la misma se la ha liberado de la obtención del suelo dotacional público que con la anterior ordenación tenía adscrito (el refugio aéreo, BRL). Por otro lado la edificabilidad neta de la parcela (4 alturas) es homogénea con el resto de las parcelas edificables que la rodean.

En cuanto a la calificación de ELP (espacio libre privado) el PEP no ha hecho sino reconocer el estado actual de la parcela y proponer su mantenimiento dada la correspondencia de dicho estado actual con la trama histórica (entorno del pequeño edificio tipo alquería colindante con el espacio libre privado actualmente protegido por el PEP).

En cuanto a permitir servidumbres de luces y vistas sobre el refugio para que puedan generarse fachadas recayentes el mismo, se estima la alegación en la medida que se considera que mejora el paisaje urbano, corrigiéndose el PLANO DE ORDENACIÓN DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

En todo caso y a la vista de la alegación presentada se ha estudiado toda la actuación en su conjunto, de resultados de lo cual se ha modificado la ordenación prevista para generar una actuación aislada que dará lugar a una única parcela edificable, en la que se incluyen las parcelas catastrales 01, 20, 02 y 03 conforme se indica en la Memoria, Informe de Sostenibilidad Económica y en las Normas Urbanísticas.

Además, en Normas Urbanísticas se agrupa el contenido del Art. 2.13 y Art. 2.14 (ahora Art. 2.10) en uno solo que contiene las distintas opciones de actuaciones aisladas previstas, Actuaciones Aisladas de promoción pública, con aprovechamiento lucrativo y sin aprovechamiento lucrativo. En este último caso se incluyen las parcelas catastrales 01, 20, 02 y 03 con una ordenación prevista para generar una actuación aislada que dará lugar a una única parcela edificable.

Nº 37	SOLICITANTE: MINISTERIO DE CULTURA. D.G. BELLAS ARTES. Subdirección General de Protección del Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura y Deporte 00110 2018 078370 17/09/2018
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A.	
RESUMEN DEL INFORME: Se informa los BIC titularidad del estado, respecto de Iglesia y Convento de Santo Domingo, Ex Monasterio del Temple, Palacio del Marqués de Dos Aguas, Recinto del Hospital Viejo se deberían incluir en las normas urbanísticas las siguientes dos situaciones: En virtud del artículo 6b de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español los organismos de las administraciones del Estado serán los competentes respecto de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español adscritos a servicios públicos gestionados por la administración del estado o que formen parte del Patrimonio Nacional. Así respecto del BIC de <u>titularidad Estatal</u> contenidos en el Catalogo se deberán incluir las normas urbanísticas y de protección las siguientes dos situaciones: a) BIC adscritos a un servicio público de gestión estatal las competencias en materia de patrimonio histórico corresponden al estado; y b) BIC no adscritos a un servicio público de gestión estatal las competencias en materia de patrimonio histórico corresponden a la Comunidad Autónoma de Valencia. No obstante, dada la titularidad estatal del bien y su condición de BIC para cualquier intervención en él es necesaria la autorización previa por parte de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura y Deporte.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos e incorporar la sugerencia planteada al art. 7.28 de las NNUU del PEP y a las Fichas individualizadas del Catálogo relativas a los BIC de titularidad estatal.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se incorpora la observación realizada en el sentido de modificar el artículo 7.28.- Autorización previa y otorgamiento de licencia, de la SECCIÓN 1 BIENES DE INTERÉS CULTURAL, de las NNUU del PEP con el siguiente tenor literal:

- 1. En el caso de Bienes de Interés Cultural titularidad de la Administración del Estado adscritos a servicios públicos del Estado resultará de aplicación lo dispuesto en la legislación de Patrimonio Histórico Español y las competencias en materia de patrimonio histórico corresponden al estado.*
- 2. Cualquier intervención en Bienes de Interés Cultural de titularidad de la de la Administración del Estado no adscritos a servicios públicos de titularidad estatal requerirá la autorización de la Administración del Estado como propietaria de los mismos, sin que ello afecte al ejercicio de las competencias en materia de patrimonio cultural que corresponderá al órgano competente de la Comunidad Autónoma Valenciana.*

Esta indicación también se incorporará a las correspondientes Fichas individualizadas del Catálogo de Protecciones relativas a estos edificios. El primer supuesto para Iglesia y Convento de Santo Domingo, Ex Monasterio del Temple, y Palacio del Marqués de Dos Aguas. El segundo supuesto para Recinto del Hospital Viejo

Nº 38	SOLICITANTE: Servicio de Vivienda del Ayuntamiento de Valencia
EMPLAZAMIENTO: Varios	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A.	
RESUMEN DEL INFORME: Se señalan aspectos que afectan a las competencias del Servicio de : - Cambio de calificación de dotacional SP genérico a SQS-ASI sanitario asistencial (actualmente Cruz Roja) de los edificios del antiguo Centro Escolar Santa Teresa en la c/ Guillem de Castro nº 162 y c/Liria nº 18-22 y a su vez nueva catalogación como Protegido del edificio principal. - Eliminación de la edificabilidad en el vuelo del Refugio de la c/. Alta 33 – Ripalda. - Cambio de calificación del solar de la c/En Borrás nº 2 de edificable en 4 alturas de residencial a Espacio Libre. - Usos y nº de alturas en solar c/ Juristas nº 8. - Omisión o desconocimiento del Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València 2017-2021 aprobado por el Ayuntamiento Pleno en diciembre de 2017, que ni se menciona, en lo que afecta a la política de vivienda social y ayudas al alquiler social en el Centro Histórico indicadas en el art 5.2.4 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan Especial. Segundo, otras consideraciones de carácter general: - La Normativa que incide en las condiciones y tamaño de la vivienda versus tamaño actual de la unidad familiar. - Omisión de Ordenación y Regulación del Subsuelo de Ciutat Vella.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos y adaptar y modificar la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial de acuerdo al Informe del Equipo redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Desde el Servicio de Vivienda se indica antes de pasar al informe que ha tomado conocimiento del mismo mediante *consulta y lectura parcial* de los aspectos que pueden incidir e interesar al Servicio de Vivienda, y se dice *parcial* por cuanto en unas pocas horas no se puede tomar conocimiento pleno de un documento tan extenso y ambicioso que conlleva refundición de los PEPRIs anteriores y recopilación de las sucesivas modificaciones parciales y puntuales, añadidas, acumuladas, más las regulaciones patrimoniales de los Planes de Protección de los Entornos de BIC.

De forma detallada respecto de cada consideración se solicita modificar o adaptar las cuestiones que se detallan:

- Cambio de calificación de dotacional SP genérico a SQS-ASI sanitario asistencial (actualmente Cruz Roja) de los edificios del antiguo Centro Escolar Santa Teresa en la c/ Guillém de Castro nº 162 y c/. Liria nº 18-22 y a su vez nueva catalogación como Protegido del edificio principal.

Los edificios son de Propiedad Municipal, en la ficha del Catálogo se indica erróneamente que es de propiedad privada. Sería deseable, calificar este equipamiento como SQM Dotacional Múltiple omitiendo la calificación específica asistencial. Los edificios y las parcelas son óptimas para la implantación y destino de viviendas para jóvenes o asistenciales y el uso implantado provisionalmente, en su caso cabría mantenerlo en la planta baja solo, como unidad de atención en Ciutat Vella, cuando la Cruz Roja construya su nuevo edificio en los solares resultantes de la c/ Flora.

No catalogar el edificio y mantener la edificabilidad del vigente plan, esto es, 5 alturas en la parte recayente a Guillem de Castro, o en su caso catalogar el edificio con protección ambiental en lugar de protección parcial. No se deducen las suficientes razones para Catalogar el edificio antiguo Centro Escolar Santa Teresa edificio de humildes características constructivas, objeto de muchas reparaciones y

de siempre muy afectado por las riadas por su ubicación en el vértice Norte de Ciutat Vella coincidente con el codo del río Turia, además de que ni en el PEPRI original del Barrio del Carmen, ni en sus sucesivas modificaciones desde hace 25 años se consideraron por los Arquitectos redactores valores patrimoniales suficientes al edificio para catalogarlo como Protegido.

- Eliminación de la edificabilidad en el vuelo del Refugio de la c/ Alta 33 – Ripalda.

El edificio y la parcela constan de propiedad Municipal. Se elimina la edificación permitida sobre las edificaciones protegidas como los refugios elementos protegidos y calificados BRL, permitiendo que recuperen su silueta original (sic). Sabido es que recientemente en el Refugio de Propiedad privada en la c. Espada U.E. nº 1 de Seu-Xerea, no se ha permitido edificabilidad sobre su vuelo y se ha exigido su restauración y recuperación, ello sustentado en un informe de la Conselleria de Cultura de fecha 3/04/2018 sin más justificación de que debe contemplarse el carácter exento, lo que en este caso así estaba determinado en el plan especial vigente calificando E.L. sobre rasante.

Revisada la Ficha del Catálogo del Plan de Protección del Refugio de c/ Alta-Ripalda, no aporta ninguna pauta de intervención, más que la remisión a la ficha del Catálogo Estructural y releída dicha ficha del Catálogo Estructural no apreciamos ninguna pauta de intervención que indique la no construcción sobre el mismo, solo la preservación de sus características, lo que cabría mantener tanto en subsuelo como lo emergente sobre rasante integrándolo en el edificio de nueva planta sobre el vuelo, conforme a las pautas generales de la Ley de Patrimonio, pero a su vez manteniendo y no prohibiendo la edificabilidad de 4 plantas en su vuelo por cuanto remite a las disposiciones normativas del Plan. (Ficha aprobada por la Conselleria al aprobar el Catálogo Estructural del PGOU en el año 2.015).

El ser uno de los pocos de los refugios construidos en parcela vacía y no bajo edificio existente, no aporta en este caso un valor añadido pues hubieron otros refugios construidos en plazas y jardines que sí que tenían un valor simbólico y de mejor construcción y estética y fueron derribados en la parte sobre rasante como el de la Plaza del Carmen y la Plaza del Patriarca frente a la Universidad, siendo en este caso posible construir parte de las alturas en vuelo sobre el refugio incluso exenta separado 1 metro en vertical incorporando una estructura independiente y no afectando al refugio en planta baja pues el zaguán del edificio y el ascensor que podría dar servicio también a la par a los visitantes del refugio se ubicarían en el costado de la c/ Ripalda, mejorando la situación actual de esta parte muy deteriorada.

Existen ejemplos como: edificio en la Plaza de la Almoina- Plaza del Arzobispo manteniendo en el sótano los restos arqueológicos de la Cripta de San Vicente sin afección al disponer casi todos los pilares del nuevo edificio adosados a las paredes perimetrales, excepto una hilera de 3 pilares sin afección a los restos arqueológicos.

De permitir la edificabilidad anterior sobre el vuelo del refugio se terminaría con la medianera vista del edificio lindante, con el decadente aspecto del costado en la c/Ripalda y con el patético aspecto de los elementos de la cubierta añadidos, con barra de bar incluida y techado parcial de fibrocemento, suponemos con amianto, para celebrar verbenas y karaokes falleros, además de los rótulos cervenceros que identifican el casal fallero junto con la marca de cerveza, esto acompañando al rótulo tipo de indicativo de refugio con letras Art Decó.

El informe del Consell Valencià de Cultura aprobado en su Pleno de 23 de julio de 2.007 que instó como conclusión a la Conselleria de Cultura a que se declararan BRL todos los refugios antiaéreos de la ciudad, se lee implícitamente lo inadecuado de destinar a Casal Fallero este refugio de la c/Alta-Ripalda, que fue visitado por los vocales ponentes.

En consecuencia sería deseable, mantener la edificación en el vuelo del refugio de 4 alturas, aún destinando la planta baja a la preservación de las capas de protección actuales, ubicando en el costado de la c/Ripalda el zaguán escalera y ascensor de acceso a las 3 plantas superiores que se destinarían a

vivienda pública limitando pues el SQE-CUL a la planta de sótano y baja y calificar edificable Residencial las 3 plantas superiores.

- Cambio de calificación del solar de la c/ En Borrás 2 de Espacio Libre a parcela dotacional residencial de 4 alturas

El solar es de propiedad municipal calificado en el planeamiento vigente edificable en 4 alturas para uso Residencial Plurifamiliar. Las pequeñas dimensiones del solar permitirían la construcción de 3 viviendas públicas para alquiler social.

La modificación prevista de calificación y pérdida de edificabilidad no la consideramos acertada por cuanto el acceso y visibilidad de la Torre del Ángel de la Muralla Árabe y parte de su lienzo se haría a través de un solar con las medianeras vistas y ciegas de los edificios colindantes, por mucho que se diera al terreno tratamiento de Espacio Libre o jardín y se recurriera a marcar la alineación histórica con una portada como se indica en el Plano de Régimen Urbanístico, por cuanto se evidenciaría un resultado transitorio provisional y de abandonado salvo que se realice un tratamiento estético y costoso de ambas medianeras que difícilmente podría imputarse a las propiedades de los edificios colindantes, amén de perjudicar a los edificios lindantes por cuanto sus medianeras no reúnen condiciones técnicas, térmicas ni acústicas para resultar fachadas laterales.

No es el mismo caso que el otro acceso al interior de la manzana de c/ En Borrás nº 1 y 3 que sí estaba calificado como E.L. antes y el edificio lindante tiene fachada a este espacio incluso con ventanas y no medianera.

En consecuencia se propone, mantener la edificabilidad de 4 alturas y el uso Residencial en este solar con la incorporación de un pasaje en planta baja, en lo no utilizado por el zaguán del edificio y reducir la profundidad edificable del mismo a 10 metros para mayor espacio visual del Torreón Árabe, conllevando la construcción del nuevo edificio la obligación del tratamiento de las medianeras que restaran vistas de los edificios lindantes que ahora serían tan solo de 2,60 m. a cada lado.

- Usos y nº de alturas en solar c/ Juristas nº 8.

El solar consta de propiedad municipal. Se trata de un elemento catalogado con Ficha Particularizada de Catálogo y condiciones de Intervención en las Normas Urbanísticas de Protección del PEP (pág. 67). Las condiciones de intervención en la normativa, muy estudiadas y detalladas por los autores del Plan, no dan lugar a duda o discusión (aunque se creía que el número de alturas en el plan vigente es de 4 y no de 3), no así el uso que se mantiene de SQM, por cuanto en los últimos 30 años no se implantó el Colegio Escolar previsto inicialmente que motivó la expropiación, ni ha sido deseado el solar por otra Delegación distinta a Educación o alguna Conselleria para implantar un uso distinto.

Sí que hubo una moción del Ayuntamiento Pleno recientemente para encargar a AUMSA un Proyecto de viviendas para jóvenes en dicho solar. Se ha tenido conocimiento de una propuesta de propietario lindante de hacerse cargo económicamente de las prospecciones arqueológicas en el solar y su preservación en planta sótano y planta baja a cambio de la concesión de uso en las plantas superiores.

En consecuencia, en cuanto el uso sería deseable que afectara solo a las plantas sótano y planta baja la calificación SQM y no a las plantas superiores a la baja para dar más opciones de iniciativas y usos a implantar.

- Omisión o desconocimiento del Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València

De 2017-2021 aprobado por el Ayuntamiento Pleno en diciembre de 2017, que ni se menciona, en lo que afecta a la política de vivienda social y ayudas al alquiler social en el Centro Histórico indicadas en el art 5.2.4 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del Plan Especial. En la pág. 46 de la Memoria

Descriptiva y Justificativa, en el art 5.2.4 en cuanto a medidas de Fomento de Obras de Rehabilitación de edificios en el ámbito, se señala c: creación de vivienda social y ayudas al alquiler social.

En consecuencia sería deseable y conveniente que el Plan Especial de Ciutat Vella reseñara la existencia de este Plan Estratégico por coherencia y coordinación entre las distintas Delegaciones del Ayuntamiento que trabajan en temas solapados e igualmente supondría para el plan Estratégico de Vivienda un reconocimiento y su incardinación urbanística en esta parte de la ciudad.

- La Normativa que incide en las condiciones y tamaño de la vivienda versus tamaño actual de la unidad familiar.

Las Normas Urbanísticas del PEP remiten a las Normas Urbanísticas del PGOU las condiciones generales de la edificación (Art. 4.2) excepto algunas condiciones especiales que detalla y que les da carácter preferente. El Plan General establece en su art 5.70 las condiciones exigibles para que una vivienda sea considerada exterior (recaer a viario público, o espacio libre en contacto con viario público o patio de manzana abierto) y todas las de nueva planta deben serlo y cumplirlas. Estas exigencias son actualmente mayores que las que exige la norma Autonómica de Diseño y Calidad DC-09 que permite viviendas recayente a patio de manzana cerrado o a patio tipo 1.

El PEP Ciutat Vella nos cuenta en su Memoria Informativa que el 46,22% de los hogares de Ciutat Vella está formado por una sola persona y los formados por 1 o 2 personas suponen el 71 % de los hogares, sin embargo el tamaño medio de vivienda es de 110 metros cuadrados construidos y solo un 40 % de viviendas es de superficie inferior a 80 m². La exigencia de la Normativa para vivienda exterior provoca un resultado de viviendas de mayor tamaño por no poder partir la profundidad edificable en 2 partes, a viario y a patio de manzana.

En consecuencia se propone no exigir en el ámbito de Ciutat Vella las exigencias del Plan General para vivienda exterior, recaer a vía pública, jardín en contacto con vía pública o patio de manzana abierto, remitiéndola a la regulación autonómica DC-09 con lo que se facilitaría la construcción de vivienda de nueva planta de menor tamaño que el actual, cumpliendo los mínimos de las DC-09, más acordes con el actual tamaño familiar, lo que redundaría en menor precio o coste de alquiler de las nuevas viviendas.

- Omisión de Ordenación y Regulación del Subsuelo de Ciutat Vella.

Más allá de recordar el PEP que el subsuelo de Ciutat Vella es zona de Vigilancia y Protección Arqueológica, se echa en falta un Plano de Información con:

Una recopilación tanto de los restos Arqueológicos hasta ahora documentados por el SIAM y existentes, para conocimiento y orientación a los que pretendan edificar en zonas colindantes a estos, así como de los ámbitos de subsuelos de jardines históricos y su entorno y árboles monumentales y su entorno de protección en subsuelo, las infraestructuras existentes a fecha de hoy y las previsibles futuras en subsuelo público viales o jardines como túneles de Metro, Aparcamientos públicos, colectores importantes, subestaciones eléctricas u otros, por la relevancia e importancia cada vez más de los aprovechamientos en subsuelo y la necesidad de su ordenación y regulación.

Vemos que no se reseña ni en los Planos de Análisis el ya casi acabado Parking de la Plaza de Brujas, ni otros futuros que pueda tener en mente el Servicio de Movilidad que podrían dibujarse en un Plano de Ordenación más allá de lo dicho en los últimos párrafos del art 5.2.3 de la Memoria Descriptiva y Justificativa que deja a criterio del Servicio de Movilidad y de la Comisión de Patrimonio Municipal aceptar excepciones para creación de nuevos aparcamientos para residentes siempre que se justifique su necesidad, lo que no dejará de ser una caja de sorpresas con resultados que hipotecaran en mucho y en largo tiempo el subsuelo y la ordenación del espacio urbano en superficie por los accesos, rampas, ascensores etc.... todo ello a criterio de Ingenieros del Servicio de Movilidad y Tráfico más que de Arquitectos de Urbanismo.

Tras las modificaciones legislativas que reconocen la posibilidad de distintas calificaciones del subsuelo o parte de él y el vuelo, incluso pudiendo desafectarse y enajenarse parcialmente, el planeamiento moderno debe pensar no solo sobre rasante, lo que se ve, con un solo dibujo, sino en capas superpuestas, con distintos dibujos y calificaciones según sea público o privado sobre rasante, bajo rasante y en ésta última según qué cotas de profundidad.

No atender ni regular estos parámetros es dejar un espacio en el subsuelo público en el limbo, dejando un hueco de indefinición con el riesgo de que sea ocupado y regulado de forma improvisada y aleatoria a criterio y necesidades de otros.

Se propone aceptar parcialmente las consideraciones expresadas anteriormente y por lo tanto, realizar los cambios en el documento expuesto al público que se concretan a continuación:

- Modificar las condiciones de conservación y actuaciones correspondientes al antiguo centro escolar de Santa Teresa en la c/ Guillem de Castro nº 162, atendiendo a su estado de conservación debido a su afección por las riadas debido a su ubicación en el vértice Norte de Ciutat Vella coincidente con el codo del río Turia, y las numerosas reparaciones que se han ido realizando. Se modificará la FICHA INDIVIDUALIZADA, corrigiendo los datos de propiedad, la obligación de conservación de fachadas principales y reproducción de cubierta, pudiendo realizar vaciado completo del interior y la realización de un nuevo sistema estructural y la distribución interna, acorde con el nuevo uso y necesidades.

No es posible aceptar la modificación de la calificación del dotacional sanitario asistencial SQS-ASI del edificio del antiguo Centro Escolar Santa Teresa en la c/ Guillem de Castro nº 162 y c/ Liria nº 18-22 a Dotacional múltiple SQM puesto que la Conselleria de Educación ante la necesidad de disponer de parcelas educativas en las reuniones técnicas realizadas, ha requerido la necesidad de que esta parcela se califique como SQE-DOC 1.

No obstante, teniendo en cuenta y compartiendo por parte del equipo redactor la necesidad de calificar equipamientos destinados a vivienda social se propone modificar la calificación prevista para las 5431201 -03-04-05-06 de la Pl. Músico López Chavarri de SQM a SQR Residencial dotacional que se considera dispone de la escala y ubicación idónea para implantar el uso dotacional residencial y contribuir a fomentar el uso residencial de en este ámbito de Ciutat Vella.

- Respecto del Refugio y las consideraciones sobre la posibilidad de edificar sobre el mismo, solo señalar que el criterio de mantener exento este bien patrimonial y los otros dos de las mismas características que son el de la calle Serranos y el de la calle Espada que mantiene el PEP, se debe a criterios reflejados en Informe de la Dirección Territorial de Educación Investigación, Cultura y Deporte de 04 de abril de 2018 sobre la necesidad de contemplar el carácter exento del refugio de la calle Espada, para mantenimiento de la singularidad de uno de los tres ejemplos de la ciudad de Valencia contruidos sobre parcela sin construir.

Se modificará la FICHA INDIVIDUALIZADA del Refugio de la c/Alta 33-Ripalda, se indicará que el edificio y la parcela son propiedad Municipal, se incorpora a las condiciones particulares de la Ficha que el uso actual no es adecuado para la conservación del bien protegido. Se indicarán que las actuaciones a realizar deben tender a recuperación de las características propias del refugio tanto de su interior, como de su envolvente externa. Se incorporará que las actuaciones de restauración y puesta en valor del refugio deben acompañarse de intervención sobre la medianera vista del edificio colindante para mejorar del paisaje urbano.

- En inmueble de c/ En Borrás 2, calificarlo como residencial-dotacional (SQR) que permita la construcción de viviendas públicas para alquiler social. Se considera adecuado incorporar la propuesta realizada y mantener la edificabilidad de 4 alturas y el uso residencial incorporando un pasaje en planta baja, en lo no utilizado por el zaguán del edificio y reducir la profundidad edificable del mismo a 10 metros para mayor espacio visual del Torreón Árabe, conllevando la construcción del nuevo edificio la obligación del tratamiento de las medianeras que restaran

vistas de los edificios lindantes. El proyecto técnico que desarrolle la edificación requerirá informe de la Comisión de Municipal de Patrimonio.

- Respecto de los usos y condiciones de altura de la parcela se c/ Juristas nº 8, parece adecuado que de acuerdo a los valores que contiene la parcela se mantenga la calificación de dotacional múltiple SQM en la planta baja y el sótano para permitir la puesta en valor de los restos de gran valor patrimonial que contiene. Dadas estas condiciones se formula una FICHA INDIVIDUALIZADA independiente para c/ Juristas nº 8, y en las condiciones particulares de intervención se incorpora la condición de que dada la singularidad del inmueble y la necesidad de abordar su complicada puesta en valor de sus restos tanto desde el punto de vista técnico como económico se admite en las plantas piso la agregación funcional con las parcelas colindantes y la implantación de usos terciarios salvo el uso recreativo.

Se ha tenido en cuenta en la modificación de las condiciones de la parcela de c/ Juristas 8 la Comunicación (A-184) que nos remite el Servicio de Gestión de Centro Histórico de 09.01.2019 MOCIÓN JURISTAS 6 por el que la Concejala Delegada de Gestión de Patrimonio Municipal y Vivienda y el Concejal Delegado de Desenvolupament Urbà y Vivienda proponen que por el Servicio de Patrimonio y el Servicio de Gestión de Centro Histórico se lleven a cabo las actuaciones necesarias a fin de estudiar la viabilidad de la permuta y las condiciones urbanístico patrimoniales de las parcelas afectadas por la misma que propone la empresa la Luz de Shamsa, S.L. solicitó la adquisición del inmueble de propiedad municipal, sito en la Calle Juristas nº 6, mediante permuta con otros solares propiedad de dicha empresa, sitios en las Calles Carnissers 7, Balmes 20,22 y 24, en los que se construirá un edificio con 26 viviendas sociales, 25 plazas de aparcamiento, 18 trasteros y 52 plazas de bicicleta.

La propuesta supone analizar en la parcela de la calle Juristas nº 6 la compatibilidad del mantenimiento en planta baja del uso dotacional público que permitiera la contemplación de los citados restos arqueológicos, y el cambio del uso dotacional público de las plantas superiores primera y segunda, asignándoles a éstas la calificación que corresponda según el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, actualmente a los inmuebles de la Calle Carniceros nº 7 y Balmes, 20, 22, y 24 como dotacional residencial para viviendas públicas.

Se modifican las condiciones de Art. 5.14.- sobre (58302-10) Equipamiento SQE-CUL en c/Juristas 6, 8. El nuevo texto será el siguiente:

- Se trata de un elemento catalogado por lo tanto, dispone de Ficha Particularizada CÓDIGO C3.2068.7 cuyas condiciones deben tenerse en cuenta en cualquier intervención a realizar en la parcela.
- La edificación se realizará el número de plantas y altura de cornisa, que se definen en el Plano de Régimen Urbanístico.
- El proyecto a desarrollar en el inmueble incorporará en su ordenación un patio central descubierto tomando como referencia la situación y dimensiones del que contenía el antiguo palacio sito en la parcela incluyendo en su interior las trazas y los elementos conservados de su escalera original. Se procurará la integración "in situ" de la escalera intentando recuperar su funcionalidad original en la medida que su preservación lo permita.
- La planta baja e inferiores, se califican como equipamiento cultural-educativo, SQE-CUL y dada la singularidad del inmueble y la necesidad de abordar la puesta en valor de los restos y los hallazgos arqueológicos que pueden localizarse en la parcela, que se conservan, de gran valor patrimonial, se admite en las plantas piso la agregación funcional con las parcelas colindantes y en estas se admite además del uso residencial la implantación de usos terciarios permitidos en el subámbito Terciario Singular (T-s) de acuerdo a las condiciones de este subámbito.
- La nueva edificación deberá albergar y contener de manera didáctica e informativa los restos que formaron parte de la casa señorial permaneciendo en el lugar al que pertenecen.

- Además de los restos encontrados en superficie es muy probable por su situación encontrar restos de época romana en el solar puesto que se encuentra dentro del recinto de la ciudad amurallada romana, en cuyo caso se tendrán en cuenta en la ordenación y diseño del proyecto de edificación.
 - Se realizarán estudios estratigráficos en los paramentos que envuelven la parcela que pueden colaborar a localizar otros restos de interés.
 - El proyecto que desarrolle la edificación deberá adaptarse a las condiciones de la edificación correspondientes a la Subzona de Ordenación Pormenorizada, donde se ubica el equipamiento, en este caso subzona -Trama Histórica- de las Normas Urbanísticas del PEP en lo que se refiere a los parámetros y elementos siguientes: Perfiles y cubiertas; Medianeras o paramentos al descubierto, fachada transversal o trasera; Criterios para composición de fachadas. Cuerpos y elementos salientes. Condiciones funcionales de la edificación; Materiales, Carpintería, Cerrajería, Cantería, Color.
 - El Proyecto requerirá Dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Municipal.
-
- Se considera adecuada y necesaria la propuesta del Servicio de Vivienda por lo que se reseñará la existencia de este Plan Estratégico en la documentación del PEP y la necesidad de desarrollar de forma coordinada las dos materias.
 - La propuesta del Servicio de Vivienda sobre las exigencias del Plan General para vivienda exterior, recaer a vía pública, jardín en contacto con vía pública o patio de manzana abierto, remitiéndola a la regulación autonómica DC-09 que facilitaría la construcción de vivienda de nueva planta de menor tamaño que el actual en el ámbito de Ciutat Vella, no se considera un aspecto compatible con las condiciones de los patios de manzana existentes en este ámbito.
 - Respecto de la omisión de ordenación y regulación del subsuelo de Ciutat Vella, que se comenta en el Informe solo indicar que el PEP además de contener la información relativa al área de vigilancia arqueológica, contiene un Plano de Ordenación de Recintos Amurallados O-11.2 en el que se recopila la ubicación de los restos arqueológicos hasta ahora documentados por el SIAM y existentes. En el Plano de Ordenación O-11.1 se recoge de forma detallada todas las protecciones de carácter cultural y natural llegando a representar la ubicación de los árboles monumentales y hasta la de los elementos urbanos protegidos situados en el espacio libre público.

Nº 39	SOLICITANTE: Consuelo Costa Bresó – DNI ***4778** 00101 2018 003585 18/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Salvador	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se opone a la previsión de construcción de cualquier edificación en el solar de la C/ Salvador junto a la iglesia del Salvador. Pide que se deje un espacio abierto, dada las características de las viviendas de la C/ Sagrario del Salvador, para poner éstas en valor. Asimismo, solicita que se requiera a los propietarios del inmueble nº 4 la rehabilitación de la finca, de aspecto ruinoso en la actualidad.	
ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Idem Informe alegación 34.

Nº 40	SOLICITANTE: MANET DE INVERSIONES S.L. – CIF B46430153 Representante: Antonio Celma Nebot 00113 2018 031261 20/09/2018
Emplazamiento: C/ Historiador Chabás, nº2	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Acompañan licencia de obras otorgada en fecha 18 de mayo de 1994, expediente nº 4415/91-266, donde consta expresamente el uso de oficinas que se le quiere dar al inmueble y licencia de primera ocupación del edificio de 14 de noviembre de 2017 para local de oficinas. Igualmente, acompañan nota del Registro de la Propiedad y del Catastro donde queda definido el uso de oficinas del inmueble. El inmueble se encuentra arrendado a la Generalitat. El 25/04/2018 ya presentaron escrito al Ayuntamiento solicitando que se dictase certificación del uso terciario.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Que se califique dicho edificio en el PEP como de uso terciario.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella no ha hecho sino recoger las condiciones de uso que constaban en el PEPRI para esa zona –uso Residencial plurifamiliar- puesto que se considera que son las que mejor responden a los valores patrimoniales a proteger.

Al respecto, tener en cuenta que corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial Plurifamiliar (y sus compatibilidades admitidas) aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella.

De todos modos, la calificación urbanística del PEP no afecta a la licencia de que ahora dispone el edificio ni impide el uso Tof.2 actualmente realizado en dicho inmueble en la medida que venga amparado en dicha licencia.

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

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

Nº 41	SOLICITANTE: PROMOCIONES HUCLE S.A. – CIF A46578662 Representante: Maria Huget Clemente DNI ***0224** 00113 2018 31270 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ José Iturbi, 18	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Sobre parcela catastral situado en calle José Iturbi nº 18, se expresa que con la intervención prevista en la parcela en cuestión no se recuperaría la trama urbana antigua, sino que la c/ Espada sería de mayor ancho, alterándose las condiciones de la trama histórica. Se solicita que se subsane la calificación restaurando la edificabilidad de la misma y modificando las alineaciones de la calle a su estado original ya que se considera una ordenación más coherente con la trama histórica.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación recuperando la alineación a lo que se deduce de la trama histórica, modificándose los documentos correspondientes.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A la vista de lo señalado en relación a la Alegación 36 y dada la necesidad de resolver la ordenación de las cuatro parcelas catastrales afectadas conjuntamente y desde la perspectiva de recuperar la trama histórica de la C/ Espada se ha estudiado toda la actuación en su conjunto, de resultados de lo cual se ha modificado la ordenación prevista para generar una actuación aislada que dará lugar a una única parcela edificable, en la que se incluyen las parcelas catastrales 01, 20, 02 y 03 conforme se indica en las Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación. De este modo se considera que se contribuye a mejorar la imagen urbana y a recuperar definitivamente la trama histórica de la calle Espada.

Nº 42	SOLICITANTE: ELIT ALIQUAM SL B98645310 Representante: J.J. Bort Nicolau ***2455** 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Gobernador Viejo 9.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: licencia solicitada expediente 1816/2017.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Señala que el edificio de C/ Gobernador Viejo, 9 debe constar como “Edificios de uso terciario exclusivo destinado a hoteles, hostales, pensiones y albergues”, puesto que tiene licencia solicitada bajo el nº de expediente 1816/2017. Se solicita que se modifiquen los planos del Plan Especial indicando el uso de edificio de uso exclusivo terciario destinado a hotel, hostel, pensión y albergue en el edificio de calle Gobernador Viejo 9 por tener licencia solicitada.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

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

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

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

Nº 43	SOLICITANTE: Alicia Ramírez Gómez – DNI ***326** 00113 2018 031318 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Conde de Almodóvar, 1	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita se actualice el catálogo teniendo en cuenta que el edificio en cuestión dispone de tres fachadas principales, una fachada sur recayente a la C/ Convento de la Puridad, la fachada principal recayente a la C/ Conde Almodóvar y la fachada norte recayente a la C/ Ermita de San Jaime. Que los voladizos, molduras y sillares son en las tres fachadas por igual por tanto se ratifica que el edificio dispone de tres fachadas principales y no de “otras fachadas”, reconociéndose la c/ Ermita de San Jaime.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en lo que se refiere a la incorporación de la información aportada en la alegación a la ficha del Catálogo de Protecciones C3.1469 para mejorar documentación relacionada con el inmueble, su entorno e historia, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El criterio general adoptado por el Plan Especial ha sido de definir como *-Fachadas principales-* de la edificación, aquellas que recaen a viario público o espacio libre público, y como *-Otras fachadas-* aquellas que recaen a espacio libre privado (no recayentes a vía pública).

La denominación de fachadas principales u otras, no conlleva la falta de valor patrimonial o que no se deban conservar; en este caso, de hecho, la fachada situada al norte es, igual a las otras dos fachadas de la edificación, y como tal, debe mantenerse y conservarse. El edificio tal y como se recoge en la alegación desde 1876 linda con las calles Conde de Almodóvar por el este, la calle Convento de la Puridad por el sur y la calle Ermita de San Jaime por el norte, y tiene tres fachadas que recaen a cada una de estas calles. Posteriormente la calle Ermita de San Jaime, deja de ser vial público y pasó a ser un espacio de carácter privado pero el edificio continuó conservando las fachadas.

La ficha del catálogo de protecciones ya recoge la importancia de la fachada recayente a la antigua calle Ermita de San Jaime, ya que aparece como “A conservar” con carácter “material”. Por lo tanto no se realizan cambios al respecto.

Se propone estimar la alegación parcialmente en lo que se refiere a la incorporación de la información aportada en la alegación a la ficha del Catálogo de Protecciones C3.1469 para mejorar documentación relacionada con el inmueble, su entorno e historia. Se añade la información facilitada por la solicitante en el escrito de alegación, para clarificar temas relacionados con el inmueble, su entorno e historia

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes: FICHA C3.1469 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO “5- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES”

Se incorpora el siguiente texto en el apartado *Entorno en el que se sitúa:*

Aprobada por Real Orden del 12 de marzo de 1869 el proyecto de apertura de la calle Conde de Almodóvar, que irá desde la antigua plaza Figuereta, que pasará a ser la plaza del poeta Bádenes, y posteriormente plaza de la Virgen hasta calle de Catalans Descals actual calle Samaniego.

Se incorpora el siguiente texto en el apartado *Descripción formal y funcional:*

El edificio se reedifica en la segunda mitad del siglo XIX teniendo licencia de construcción 1880-1881 del ayuntamiento de Valencia, el edificio pertenece a la misma familia desde su reconstrucción hasta la actualidad. El edificio se realiza a cargo del Maestro de Obras D. Felipe Labrandero.

PARCELA

La parcela tiene tres fachadas puesto que en origen recaía a la calle Conde de Almodóvar por el este, a la calle Convento de la Puridad por el sur y a la antigua calle de la Ermita de San Jaime por el norte que actualmente es un espacio libre privado. La parcela está ocupada totalmente por la edificación.

EDIFICIO

Según consta en el archivo municipal de la ciudad, la parcela resultante para la edificación del edificio se obtiene de reagrupar parte de las casas tras las expropiaciones en el proceso de apertura de la calle Conde de Almodóvar, antiguo callizo de San Jaime. La parcela es el resultado de la reagrupación de parcelas propias y parcelas compradas al ayuntamiento en la expropiación de las casa nº 6, 8, 10 y 12. Esta parcela es traspasada con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres y servidumbres a favor del nuevo propietario según consta en escritura de compraventa ante notario Don José Attard Sanchis 1876. Quedando como resultante una parcela lindante con la calle Conde de Almodóvar por el este, calle Convento de la Puridad por el sur y calle Ermita de San Jaime por el norte, espaldas Iglesia y Convento de la Puridad.

Nº 44	SOLICITANTE: Ana Peris Collado – DNI ***6528** 00113 2018 031321 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ CAMBIOS, 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Acompaña informe sobre análisis del estado de conservación y adecuación a la normativa del edificio, del arquitecto Mario Fernández Forcada en el que se señala (i), que el estado de deterioro actual del edificio obliga a tomar medidas preventivas respecto a la estabilidad y resistencia de su estructura (ii), que el coste de ejecución de dichas obras de rehabilitación superan con creces el deber normal de mantenimiento y supera con exceso el 50% del coste de construcción de un edificio de similares características (iii), que la viabilidad en materia de accesibilidad y mejor aprovechamiento del inmueble responde a una intervención conjunta con el colindante – propiedad compartida con el actual- para la ejecución simultánea de ambos, en modo que compartan un núcleo vertical de comunicaciones	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El alegante, no está de acuerdo con la inclusión del edificio cuya referencia de catálogo es C3.1183 dentro del Catálogo de edificios protegidos y solicita la desprotección del inmueble sito en la C/ Cambios, 4 del ámbito de protección propuesto en el PEP.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de los aspectos señalados en la alegación tenemos que realizar las siguientes puntualizaciones:

1.- Del informe sobre el estado de conservación del edificio aportado, se desprende que el edificio se encuentra sin uso y presenta grietas, patologías derivadas de humedades tan frecuentes en estos edificios, tanto de capilaridad, como de entrada de agua por los huecos balconeros de fachada, las carpinterías de fachada presentan un estado aceptable, y existen lesiones en los forjados horizontales y parece que la escalera también está en mal estado.

El mal estado de conservación del edificio no justifica la ausencia de valores patrimoniales y la documentación aportada en la alegación tampoco. El mal estado de conservación, sin embargo, condiciona a la rehabilitación o a la restauración de la edificación o de sus partes. Rehabilitación en el caso de que las partes se conserven, y se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos y restauración cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

2.- Respecto de la inclusión del edificio en el catálogo de protecciones del PEP de Ciutat Vella, tenemos que destacar que:

El Catálogo de Protecciones del PEP se basa en criterios unitarios para toda el área, habiendo realizado un proceso de análisis, valoración y selección con el objetivo de incorporar al futuro nuevos elementos y/o espacios de interés que también merecen estar protegidos. Se ha realizado un trabajo de campo encaminado a efectuar una revisión de los elementos que poseyendo valores patrimoniales, no habían sido incluidos como protegidos en anteriores planeamientos vigentes.

No se había realizado hasta el momento un análisis del patrimonio cultural de todo el ámbito de forma global, entendiéndose por tal, no solamente el que tiene un valor histórico, sino también aquel patrimonio arquitectónico, incluso reciente, pero relevante en cuanto que se trata de elementos representativos de corrientes estilísticas contrastadas, muchos de ellos avalados por la crítica y las publicaciones especializadas, a pesar de que puedan no tener todavía el reconocimiento social unánime. Al Catálogo

Pormenorizado, se han incorporado un total de 412 inmuebles como nuevos elementos o conjuntos a conservar. Respecto de la incorporación de nuevos elementos podemos destacar:

- La incorporación de inmuebles representativos de tipologías pertenecientes a la arquitectura tradicional, que se considera forma parte del patrimonio de carácter no monumental. Los ámbitos en los que se concentran el mayor número de edificaciones susceptibles de incluir en el catálogo son el barrio del Carmen y el de Velluters y Mercat y la edificación objeto de este informe, Canvis, 4 es un ejemplo de la aplicación de este criterio general.

El inmueble de C/ Cambios 4, de acuerdo al estudio tipológico realizado en los trabajos de redacción del PEP de Ciutat Vella, cabe señalar que es una edificación de carácter residencial que se encuadra en la tipología denominada -vecinal sencilla- que define en gran medida el paisaje urbano del ámbito del barrio del Mercat, se caracteriza por desarrollarse en parcelas de pequeñas dimensiones, las cuales en ocasiones no alcanzan los 20 m² de superficie. En este caso, cada una de las parcela tienen una superficie entre 75-80m², por lo que se considera que permiten la implantación de viviendas con buenas condiciones de habitabilidad. Además estas edificaciones son buenos representantes de las soluciones formales y constructivas, de este tipo de edificación residencial que con el paso del tiempo se han ido perdiendo.

Es importante tener en cuenta también que frente al valor patrimonial individual que presenta cualquiera de las edificaciones incluidas en Ciutat Vella existe un aspecto que avala su protección en todos los casos pues se trata de un edificio que pertenece al -Área Central- del Conjunto Histórico de Valencia declarada Bien de Interés Cultura en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, incluido en el área conocida como "Ciutat Vella".

La normativa patrimonial, exige para los Planes especiales de Protección en Art. 39 apartado f), en nuestro caso al PEP de Ciutat Vella que:

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

De ahí la medida de incluir en el Catálogo del PEP los inmuebles representativos de tipologías pertenecientes a la arquitectura tradicional, que no estaban protegidos como es el caso del edificio de Canvis 4.

En cuanto a intervenciones y actuaciones a realizar en el edificio, hay que señalar que en esta tipología se admite mayor libertad a la hora de intervenir que en otros tipos edificatorios. Tal y como se establece en la ficha de catálogo, la estructura se debe conservar con carácter tipológico y la escalera se considera un componente "irrelevante", lo que permite su adaptación a la normativa vigente y facilita la intervención en este tipo de edificios y su adecuación a las nuevas formas de vida, incluida la colocación de un ascensor.

Atendiendo a las justificaciones anteriores, se propone desestimar la alegación por considerar que el inmueble de la calle Canvis 4 posee valores patrimoniales suficientes para su incorporación en el Catálogo de protecciones del Plan Especial.

Nº 45	SOLICITANTE: ASSOCIACIÓ VEINS I COMERCIANTS “AMICS DEL BARRI EL CARME”-CIF G96991666 REPRESENTANTE Maria Teresa Blanch Mico. DNI ***6096** 00118 2018 0043015 20.09.2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se cuestionan aspectos relacionados con, - El espacio libre de ocupación alrededor de los Monumentos (BIC) - Normativa específica de la Plaza Redonda - Elementos arquitectónicos impropios o discordantes - Aparcamiento de vehículos - Entornos de Protección de BRL - Ocupación Vía Pública y Accesibilidad. - Delimitación de la Subzona THC Trama Histórica Su contenido pormenorizado se refleja en el informe del Equipo Redactor.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación presentada en el sentido indicado en el Informe del Equipo Redactor, modificando la redacción de la regla Tercera del art. 6.13 y del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas del PEP y ampliando el subámbito de predominancia residencial incorporando a este último, la Calle de la Paz, entorno Calle Músico Peydro, Plaza de Santo Domingo, Alfonso el Magnánimo adaptando en consecuencia toda la documentación expuesta el público, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan las cuestiones planteadas en la alegación individualizadamente:

1 Sobre el sub-ámbito entorno de protección de los Monumentos (BIC)

1.1. Contenido de la alegación:

Considera la alegación que la delimitación del espacio libre de ocupación ha venido determinada por la superficie ocupada por el bien, cuando a su criterio este espacio libre de ocupación debería venir determinado por la importancia del Monumento cuya determinación debería realizarse la FICHA individualizada de cada uno.

Se propone que el art. 6.13.2 del PEP-Ciutat Vella, se redacte así:

"en general s'establirà una reserva d'espai lliure d'ocupació amb la delimitació de 8 metres en accessos secundaris i de 15 metres en accessos principals als BIC catalogats, especificant-se cada cas en les Fitxes Particularitzades en l'Annex III d'aquestes Normes Urbanístiques".

También se propone que la regla tercera del art. 6.13.2, incluya que:

La autorización para la ocupación temporal en los espacios libres de ocupación del entorno de protección de un BIC será autorizada SIEMPRE por la Comisión Municipal de Patrimonio y en ningún caso se podrá eximir de la obtención previa de dicha autorización.

Además se propone incorporar una regla cuarta al art. 6.13.2 que especifique:

Las responsabilidades penales personales atribuibles en caso de incumplimiento de esta regulación en caso de vulneración de estas en el ámbito de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

E incorporar un punto tercero en el art. 7.27 donde conste la delimitación genérica de espacio libre de ocupación en un entorno de protección de BIC:

Para todos los monumentos sin diferenciación de superficie urbana ocupada, establecidos en línea perpendicular en las fachadas: de 15m en los accesos principales y de 8m en los accesos secundarios.

Finalmente plantea redactar el art. 8.8.9 "Régimen aplicable sobre la Regulación de la Publicidad en el Capítulo IV de las Normas Urbanísticas así:

"En l'espai lliure d'ocupació dels Entorns de Protecció de BIC grafats en l'Annex III d'aquestes Normes Urbanístiques, no es permet la instal·lació de cap tipus d'element de mobiliari urbà amb finalitats comercials, publicitàries, informatives o de qualsevol altra índole. En la resta de l'espai en contacte visual amb els BIC es permet la instal·lació d'elements de xicotet format les dimensions dels quals es troben... etc. etc."

1.2. Informe del Equipo Redactor.

Ante estas consideraciones hay que señalar que la regulación realizada en el PEP respecto de las condiciones a aplicar al espacio libre que rodea a los Bienes de Interés Cultural, procede de la regulación realizada en los anteriores Planes Especiales de Entorno de monumento PEP-EBIC, informados favorablemente por la Conselleria de Cultura y aprobados definitivamente. Es una regulación que va más allá de las condiciones que determina la normativa patrimonial, que no contiene reglas ni condiciones detalladas de estos aspectos y que han sido desarrollados en los anteriores planes redactados.

Para clarificar esta cuestión entendemos conveniente poner de manifiesto que una cosa es el espacio libre de ocupación alrededor de los monumentos se representa en el ANEXO III de las NNUU y otra distinta es el espacios libre y viario en contacto directo con el BIC se representa en el PLANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-05b ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

Ambos conceptos son diferentes y las previsiones normativas del PEP se refieren a ambos como espacios distintos y diferenciados.

Hecha esta precisión señalaremos que las dimensiones sobre el espacio libre de ocupación alrededor de los Monumentos no se han establecido en función de la superficie del bien, sino que se ha realizado un estudio del espacio libre público al que recaen y en función de su superficie se acota el espacio libre de ocupación. Ese estudio explica y justifica los ámbitos delimitados (Anexo III), sin que se aporten en la alegación elementos o criterios que lo desvirtúen.

En cuanto a la propuesta relativa al órgano competente para autorizar los usos provisionales o temporales en estos espacios libres públicos a los que recaigan los Monumentos, se estima adecuado recoger la sugerencia y unificar la competencia autorizadora en la Comisión Municipal de Patrimonio si bien para salvaguardar la peculiaridad derivada de la titularidad municipal se establece que en estos casos existirá un informe preceptivo y vinculante de la Delegación de Patrimonio Histórico de la Corporación Municipal.

En consecuencia, la regla Tercera del art. 6.13 (ahora art. 6.12) de las Normas Urbanísticas del PEP quedaría redactado del siguiente modo:

- a. Se representa gráficamente en el ANEXO III el "espacio libre de ocupación alrededor del monumento", siendo éste la zona en la que queda prohibido cualquier uso que ocupe el espacio incluso de forma temporal o provisional, que ha de quedar siempre libre y expedito, salvo lo dispuesto en apartado tercero.

En los espacios libres públicos y viarios a los que recae directamente el monumento, representados en el Plano de Ordenación O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL: ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC. y en los espacios a los que se refiere el apartado anterior, la implantación de cualquier uso o actividad de carácter provisional o temporal que afecte a sus valores patrimoniales, requerirá autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio. En el caso de Monumentos de propiedad municipal dicha autorización vendrá precedida de un informe preceptivo y vinculante de la Delegación de Patrimonio Histórico de la Corporación Municipal.

- b. La Comisión Municipal de Patrimonio podrá eximir del requisito de la autorización a aquellos usos o actividades tradicionales (fiestas, actos temporales de carácter tradicional) que se celebren en estos espacios públicos imponiendo a los mismos las condiciones generales que se estimen necesarias para su cumplimiento en tanto en cuanto no se revoquen o dejen sin efecto. En el caso de Monumentos de propiedad municipal dicha exención del requisito de la autorización vendrá precedida de un informe preceptivo y vinculante de la Delegación de Patrimonio Histórico de la Corporación Municipal.

Por lo demás la referencia a las responsabilidades penales consideramos que queda fuera del contenido de las Normas del PEP, puesto que en todo caso estarán reguladas por las disposiciones que resulten de aplicación.

Y en cuanto a la propuesta de regulación de la publicidad (Art. 8.8 de las Normas Urbanísticas) se considera que la regulación prevista, al estar referida al espacio público en contacto directo con el BIC (que es mayor que el espacio libre de ocupación) resulta más protectora y restrictiva que la propuesta realizada. Por ejemplo en la Plaza de la Reina conforme a la regulación contenida en las Normas no sería posible la implantación de nuevos elementos de mobiliario urbano mientras que si se aceptara la propuesta que realiza la alegación sí que serían admisibles salvo en aquellos espacios delimitados como libres de ocupación.

Por lo tanto, teniendo en cuenta los argumentos expresados se consideran suficientes las condiciones establecidas en el PEP para salvaguarda del patrimonio cultural e histórico existente y se propone desestimar este aspecto de la alegación.

2 Normativa específica de la Plaza Redonda

2.1 Contenido de la alegación:

En relación con la regulación del BRL Plaça Redona se solicita que se incorpore: *La regulación ya establecida en PEP-EBIC 06-07 en la cual se permitía solamente una hilera de mesas en cada uno de los accesos a esta, con la particularidad de dos sillas por mesa en los accesos de las calles de Vallanca y Drets, y de una hilera de mesas con cuatro sillas en los accesos de la calle de la Pescatería y de la plaza de Lope de Vega.*

Y además se pide que se recupere y mantenga el entorno de protección de la Plaza Redonda que contenía el Plan Especial de Protección y Preservación de la Plaza Redonda.

2.2 Informe del Equipo Redactor:

En cuanto a la distribución del espacio en los accesos de la Plaza Redonda, el PEP solo ha modificado las condiciones de la calle Vallanca estableciendo una ordenación acorde con el resto. No obstante, atendiendo al INFORME del SERVICI D'OCUPACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC MUNICIPAL (A-189) recibido en este periodo de alegaciones que expresa que es necesario:

....modificar la ocupación de la calle Vallanca, ya que la propuesta deja una banda libre peatonal de 1,50 metros en su punto más estrecho, mientras que debería ser de 1,80 metros.

Se procede a modificar este aspecto en el PLANO del ANEXO de las Normas

Y en cuanto a la eliminación del entorno de protección de la Plaza Redonda cabe señalar que la normativa patrimonial no establece la exigencia de entornos de protección de BRL integrados en Conjuntos Históricos por lo que se ha considerado conveniente homogeneizar las condiciones de conjunto que el PEP establece con carácter general. Es más el PEP 06-07 aprobado con posterioridad al Plan Especial de la Plaza Redonda ya no contenía un entorno de protección del BRL Plaza Redonda-.

3 Elementos arquitectónicos impropios o discordantes

3.1. Contenido de la alegación:

En relación con los elementos arquitectónicos impropios o discordantes se aporta listado de pasajes y porches que están ejecutados o en proyecto a falta de realizar un catálogo detallado:

- Calle Guillem de Castro 46/calle del Asilo de la Infancia/ Calle de Bany
- Plaza Centenar de la Ploma/Carrer de Baix (porches)
- Plaza de María Beneito/calle Guillem de Castro (pasaje)
- Calle Na Jordana 3/Plaza Maroto (pasaje error plano O-O8 consta B+1 y es solo B)
- Calle Purísima/Calle d'en Pina (pasaje)
- Carrer de les Adoberies (pasaje)
- Carrer de Dalt/ Carrer dels Corredors (pasaje)
- Carrer del Assaonadors (ADEIT-UV) (pasaje-porche)
- Actuación en Plaza del Pilar (Conexión con Guillem de Castro)
- Actuación en equipamiento SQE-CUL Murillo-Moro Zeit-En Jaume
- Actuación Carrer dels Exarchs-Valeriola
- Actuación en el ámbito UE 22 del Carme/Calle Guillem de Castro (porche)
- Actuación en el Calle de los Bordadores /Cobertizo de los Bordadores (porche encubierto)

Y se solicita que en el art. 3.18 se cataloguen como elementos discordantes, impropios, inarmónicos o inadecuados:

- Los porches (soportales) en cualquier tipología edificatoria en el ámbito de delimitación de PEP-Ciutat Vella tanto para futuros planeamientos, planeamientos en curso o para construir, o en aquellos ámbitos en que ya hayan sido construidos.
- Los pasajes (corredores entre dos espacios libres -calles y/o plazas- y bajo algún forjado de plantas construidas) exceptuando aquellos que sean la entrada a los inmuebles construidos en su ámbito: pasaje del Dr. Serra, pasaje de Ripalda, Pasaje de Giner, Calle de la Salud, y los cuatro accesos a la Plaza Redonda.”

Al respecto se realizan propuestas de gestión:

“En el caso de los porches con pilares exentos o accesos se realizará mediante la utilización de elementos verticales, de forja o acero, vainicas y pintados de negro o marrón, que en ningún caso serán opacos (calle de la Salud, Guillem de Castro, 46), desde la línea de suelo hasta el forjado del primero o segundo piso, y sin incorporar elementos horizontales en los tres metros de la parte superior de dicho cierre y marcando la línea de fachada entre pilares

En el caso de los pasajes, se consolidará el carácter privado de estos a través de su cierre respecto del ámbito público contiguo, recuperando la trama histórica e incorporando la superficie resultante al inmueble construido en la parcela. Esta recuperación se podrá realizar al amparo de una reforma parcial en la planta baja o en el conjunto de una reforma integral de la fachada completa del edificio y con la posibilidad de incorporar ventanas en el tramo del cierre construido, en ningún caso vacíos que puedan servir de entrada a ninguno de las calles a los cuales da la nueva pared construida.

En el caso del pasaje Na Jordana/Maroto, se plantea dejar parte del suelo del pasaje de uso público por la colocación de contenedores de recogida de basura, siempre que no se contemplo otra solución de gestión de residuos sólidos de forma sepultada.

Caso Plaza de la Reina/calle de la Prisión de san Vicent, se planteará la recuperación de uso privado del suelo con cierres verticales de obra y apertura de ventanas a dos espacios públicos.

En el caso del SQS de Guillem de Castro 149, hay que cerrar el pasaje con rejas que ocupan tanto a la parte de Guillem de Castro como de la Plaza de Maria Beneito, todo el vacío entre el suelo, las paredes laterales y el forjado del piso superior, y gestionar en horario diurno y nocturno la apertura de estas rejas, así como se hace en los pasajes del Doctor Serra y en el pasaje de Giner.”

3.2. Informe del Equipo Redactor.

Hay que señalar que en ocasiones para crear espacios libres que puedan tener acceso público desde el viario en el interior de una manzana urbana y a la vez, evitar la desconfiguración de la trama urbana y la modificación de alineaciones es necesaria realizar accesos a través de edificios o de pasajes en la edificación, de otra forma no sería posible el acceso a estos espacios sin crear fracturas en la manzana correspondiente. La privatización de los pasajes propuesta por la alegación impediría el disfrute del espacio público al que se da acceso a través de ellos. De ahí la necesidad de creación de estos espacios.

No obstante, se considera adecuado introducir a las Normas unas condiciones que permita adecuar situaciones en las que sea posible revertir o acondicionar alguno de estos elementos por lo que en el artículo 3.19 de las Normas del PEP se determina que:

También deberán eliminarse los elementos inadecuados formalmente presentes en el paisaje urbano del ámbito, y elementos cuya tipología o morfología urbana, resulte ajena a las características propias de la estructura urbana y del paisaje de este ámbito protegido -pasajes, zonas porticadas, elementos de acceso a aparcamientos, elementos de ventilación y chimeneas de espacios en subsuelo etc.- y cuando se aborden intervenciones integrales sobre la urbanización, los inmuebles o los elementos donde se sitúen, se procurará su adecuación compositiva y formal al entorno, empleando recursos arquitectónicos que en ningún caso alteren su carácter y uso público. Respecto de color, material y composición atenderán a las condiciones establecidas para la edificación por el PEP para la subzona de ordenación pormenorizada donde se encuentre el elemento.

4 Respecto de medidas relacionadas con el aparcamiento de vehículos,

4.1. Contenido de la alegación:

Se solicita que se elimine cualquier reserva de suelo con uso para aparcamiento de vehículos, a excepción de aquel en que se efectúen en las nuevas construcciones, que estas tengan la calificación de suelo de uso residencial plurifamiliar, y que cumplan los requisitos legales que permiten la construcción de un parking al subsuelo, necesitando siempre la autorización expresa del Servicio de Movilidad Sostenible, con o estudio de impacto y de idoneidad del aparcamiento. Que se prevea que en ningún caso se podrá permitir el cambio de uso urbanístico del suelo de los inmuebles construidos sobre el aparcamiento o vinculados a él, para mantener el vínculo entre la vivienda, los aparcamientos y los residentes en Ciutat Vella.

En el caso de los elementos patrimoniales catalogados, modificar la redacción del apartado “Reserva de aparcamiento” del artículo 7.23 de las Normas Urbanísticas añadiendo:

- c. No se podrá autorizar la construcción de aparcamientos subterráneos bajo monumentos declarados BIC ni bajo el espacio público incluido en los ámbitos de protección de BIC incluidos en este Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.*

Señalan también que la redacción del punto 11 del apartado “Urbanización” del artículo 8.4 incorpore que:

Los elementos de uso y/o accesorios a los aparcamientos (incluidas las rampas) tienen que estar siempre dentro de las parcelas edificadas y nunca en la vía pública, para preservar el uso, el entorno y el paisaje urbano de Ciutat Vella y reducir la contaminación visual por incorporación de elementos de mobiliario urbano.

4.2. Informe del Equipo Redactor:

El artículo 7.23 se refiere a elementos protegidos independientemente de su categoría patrimonial y solo se permite el aparcamiento de vehículos en un local del edificio si su implantación no afecta a los valores y componentes a conservar del elemento o conjunto catalogado. No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos, salvo el caso de protección general ambiental con vaciado interior. Por lo tanto esto no es aplicable a BIC o BRL que tienen Protección General INTEGRAL.

Por su parte el art. 7.29, apartado b) señala que se prohíbe el aparcamiento en todas las modalidades salvo en componentes o partes irrelevantes del elemento o conjunto protegido en los que la Ficha de Catálogo especifique que se permite este uso. Y en el apartado c) se prohíbe la realización de sótanos salvo en componentes o partes irrelevantes del elemento o conjunto protegido en los que la Ficha de Catálogo especifique que se permite este uso.

Por lo tanto en todas las partes protegidas del BIC no se pueden realizar ni aparcamientos ni aparcamientos subterráneos.

En todo caso todas las cuestiones paisajísticas y ambientales están reguladas en distintos apartados de las Normas Urbanísticas quedando con ello protegidos los aspectos visuales de paisaje urbano.

5. Entornos de Protección de BRL.

5.1. Contenido de la alegación:

Sobre medidas relacionadas con el entorno de los BRL, que se recomiende en los casos que se incoe el expediente de declaración de BRL el estudio y delimitación de un entorno a protección donde se estudien los valores ambientales, paisajísticos y urbanos del bien en cuestión.

Que, teniendo en cuenta lo anterior, en la ficha C2.10 Entorno inmediato a los Palacios de los Exarch, el Ayuntamiento decreta un entorno a protección de BRL para mantener el trazado histórico de las calles de los alrededores y no recurra a la recuperación de la alineación de la manzana con número catastral 54298 mediante recursos arquitectónicos que no son estables ni consolidables.

Que la redacción del punto 1 del artículo 7.39 quede así:

"Els Béns de Rellevància Local amb categoria de Monument d'Interès Local, inclosos en l'àmbit del PEP-Ciutat Vella, tot i que no precisen de la creació d'un entorn transitori de protecció segons les determinacions de la legislació patrimonial vigent ja que tots ells es troben inclosos en el Conjunt Històric de València, declarat Bé d'Interès Cultural, comptaran, des del moment en què l'administració competent declare la voluntat d'incoar l'expedient administratiu per procedir a la declaració de BRL de l'immoble, del règim de protecció que en l'apartat a) de l'article 11, procedint-se a la revisió del planejament que puga afectar aquest entorn".

5.2. Informe del Equipo Redactor:

El Plan Especial expuesto al público y su normativa, respecto de la procedencia o no de la delimitación de entorno de protección de BRL en general y en el caso concreto del ámbito colindante a los Palacios de los Exarch, se adecua a la normativa patrimonial (Decreto 62/2011 de 20 de mayo), por lo que se entiende que no procede aceptar planteamientos que se exceden de lo previsto en dicha normativa.

Además El Plan Especial, PEP está sujeto para su aprobación provisional al resultado del informe de la Conselleria vinculante en todo lo que respecta a los BRL según la ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (art. 47).

Por lo tanto, se considera que el PEP cumple con las condiciones que determina la normativa patrimonial no obstante, respecto de las consideraciones que se reflejan en la alegación, se considera que son competencia de la administración competente en materia de patrimonio y el Plan Especial, PEP se adaptará a las condiciones o modificaciones que requiera en su momento el informe de la Conselleria.

6. Respecto de Ocupación Vía Pública y Accesibilidad.

6.1. Contenido de la alegación:

Se solicita

- a) Que se garantice en todas las calles de Ciutat Vella, un ancho de paso mínimo de 1,80 metros a cada parte exigida por la ley estatal de accesibilidad para que personas con discapacidad o dificultad de movilidad puedan circular.
- b) Que queden libres de ocupación las vías peatonales con un mínimo de 3 metros y siempre con más del 50% del ancho de la calle.
- c) Que se incorporen las normas actuales sobre la ocupación del espacio público por mesas y sillas, acordadas en Mesa de Ocupación de la Vía Pública a través de la Delegación de Actividades y Comercio. En concreto se propone adaptar el punto 5 del artículo 8.4 de las Normas Urbanísticas y que incluya la siguiente redacción:

"La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación tendrá que permitir un ámbito de circulación de peatones de 3 metros como mínimo, y nunca será superior a un 50% del total de la anchura de la calle".

L'ocupació de la via pública per taules i cadires dependents de comerços de restauració (bars, cafeteries, etc.) no podrà tindre més d'una filera de taules, i no podrà superar la línia de façana corresponent al local amb autorització.

La ocupación de la vía pública por mesas y sillas dependientes de comercios de restauración (bares, cafeterías, etc.) no podrá tener más de una hilera de mesas, y no podrá superar la línea de fachada correspondiente al local con autorización.

"La superficie con permiso de ocupación por parte del ayuntamiento con elementos comerciales (mercancías, mesas, sillas, varios elementos, etc.) estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, excepto en áreas pedestres por la reducida sección de la vía pública. En estos casos, y siempre con el informe favorable del departamento de Movilidad Sostenible y sobre accesibilidad del área de Desarrollo Humano".

Las excepciones a esta norma, autorizadas por los dos departamentos mencionados en el párrafo anterior, permitirán la ocupación de la vía pública por una hilera de mesas, con 2 sillas cada mesa, en línea paralela a la fachada siempre que el inmueble no esté catalogado de BIC o BRL, y que la Comisión de Patrimonio Municipal no perciba ninguna afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente".

6.2. Informe del Equipo Redactor:

Ante el contenido de la alegación en este punto cabe señalar que el PEP se remite al cumplimiento de la Ordenanza de ocupación de la Vía Pública por lo que el contenido de ésta resultará de aplicación en el ámbito de Ciutat Vella.

No obstante lo anterior a la vista de la alegación se propone incorporar al contenido del art. 8.4 de las Normas:

1. Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:
 - La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.
 - La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.
 - La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).

7. Delimitación de la Subzona THC Trama Histórica.

7.1. Contenido de la alegación:

Se considera desde el punto de vista urbanístico e histórico, que la subzona trama histórica se adapta a la superficie de Ciutat Vella a excepción de las construcciones extramuros y el barrio de Sant Francesc con la excepción de las calles históricas: Avenida del Oeste, calle de la Paz, calle de San Vicente, Músico Peydro, Mare Déu de Gracia, Plaza de Santo Domingo, Alfonso el Magnánimo, calle Barcas, Moratín, o Embajador Vic. Por lo tanto, se solicita que en el plano de ordenación "O-06

calificación del suelo. Subzonas de ordenación detallada”, se califiquen estas calles y las manzanas contiguas, dentro de la Subzona Trama Histórica con las calificaciones urbanísticas y las afecciones patrimoniales y de usos que están establecidas en las Normas Urbanísticas de PEP-Ciutat Vella.

7.2. Informe del Equipo Redactor.

Se han analizado las consideraciones realizadas respecto de la delimitación de la subzona trama histórica y se considera que la delimitación realizada en la documentación expuesta al público refleja aquellas zonas que mantienen y conservan la trama histórica distinguiéndolas de las que han sido transformadas fundamentalmente en las reformas urbanas realizadas desde finales del siglo XIX, como la Calle de la Paz u otras posteriores como la Avenida del Oeste.

Esto no significa que desde el punto de vista de aplicación del régimen de usos se considere que sí que resulta adecuado reducir el subámbito Terciario (comercial y servicios) y ampliar el subámbito de predominancia residencial incorporando a este último, la Calle de la Paz, el entorno de las calles Músico Peydro entre c/ san Vicente y avenida del Oeste, Plaza de Santo Domingo, Alfonso el Magnánimo.

De igual modo se amplía el subámbito de comercio tradicional y establecimientos emblemáticos. Se incluyen como ejes comerciales tradicionales las calles del Mur de santa Ana, Navellos, plaza de la Virgen, Calle Micalet, plaza de la Reina, c/San Vicente hasta plaza Ayuntamiento, y entorno de la Calle Músico Peydró.

Por lo tanto se propone estimar parcialmente la alegación en consonancia con lo informado en otras alegaciones y adecuar toda la documentación expuesta al público a la ampliación del subámbito de predominancia residencial citado.

Nº 46	ASSOCIACIÓ VEINS I COMERCIANTS "AMICS DEL BARRI EL CARME"-CIF G96991666 REPRESENTANTE María Teresa Blanch Mico. DNI ***6096** 00118 2018 0043015 20.09.2018
Emplazamiento:	
ALEGACIÓN: Se cuestionan aspectos relacionados con a) La edificación en solares y edificios a rehabilitar b) La recuperación de los usos residenciales c) Medidas relacionadas con movilidad d) Medidas relacionadas con la limitación de la actividad hostelera e) Medidas relacionadas con el espacio público f) Medidas relacionadas con la redelimitación de subámbito en el área residencial g) En relación con el régimen transitorio	
Su contenido pormenorizado se refleja en el informe del Equipo Redactor	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos que se indican en el informe del equipo redactor, aceptando la alegación referida a la adición al apartado 0.8 de las Normas, modificando la redacción del apartado 6.4; aceptando añadir el párrafo que se propone en el art. 2.9 de las Normas; aceptando la alegación referida al art. 6.20 pero referida a los usos terciarios en planta cubierta que se desarrollen en los entornos de protección de Monumentos; y estimando parcialmente las alegaciones referidas a la redefinición del Subámbito de Predominancia Terciaria y al subámbito de predominancia comercio tradicional, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan las cuestiones planteadas en la alegación individualizadamente:

1. En relación con la edificación en solares y edificios a rehabilitar:

1.1. Contenido de la alegación:

Se propone la adición de un nuevo artículo Art. 0.8. - Fomento y ayudas a la promoción del carácter residencial con el siguiente tenor literal:

1. *El Ayuntamiento podrá acometer programas de ayuda a la edificación y rehabilitación de solares y edificios en ruina, utilizando cualquiera de las fórmulas admitidas legalmente.*
2. *Se considerarán actuaciones de interés social las que se puedan llevar a cabo para la recuperación de residentes en el ámbito de ordenación de Plan Especial, posibilitándose así de este modo la asignación de recursos económicos.*

También se propone la modificación de plazo y adición de un nuevo apartado Art. 3.10 con la siguiente redacción:

1. *Los propietarios de solares están obligados a edificarlos en cumplimiento de este Plan en un plazo que no podrá superar los tres años desde que fuera posible su edificación a instancias de particular, o en su caso el menor plazo que pudiera establecer la legislación de Patrimonio Cultural Valenciano.*
- (...)
4. *El Ayuntamiento elaborará y hará público el catálogo de solares y casas en ruinas existentes en plazo de 6 meses a partir de la aprobación del presente Plan. En este catálogo se calificará su antigüedad y estado. Con independencia del plazo general*

previsto en el apartado 1, el Ayuntamiento podrá acordar la inscripción en el Registro Municipal Solares y Edificios a Rehabilitar aquellos que cuenten con una antigüedad superior a los 25 años y no hayan instado el proyecto de edificación, lo que podrá llevar como efecto la expropiación, venta forzosa o sustitución del agente edificador o rehabilitador.

Y añadir nuevo apartado Art. 6.6.- Ámbito del Área de Calificación de uso Residencial que diga que,

5. Excepcionalmente en el área de calificación de uso residencial y con el fin de fomentar la rehabilitación de edificios o edificación de solares se facilitarán las ofertas de promotores para la recuperación de vivienda residencial.

1.2. Contestación del equipo Redactor:

A la vista de la alegación se propone aceptar la alegación referida a la adición al apartado 0.8 de las Normas, y desestimar las dos restantes puesto que se plantean aspectos que no se ajustan a la legislación vigente y que plantean serias dudas desde la perspectiva de su compatibilidad con los aspectos básicos de la legislación estatal en materia de régimen de la propiedad del suelo (Real Decreto Legislativo 7/2015). En todo caso se quiere hacer la matización de que la normativa que se aprueba en el PEP no implica que no sea de aplicación respecto de los solares existentes en estos momentos toda la normativa anterior que les afecta directamente de la que se derivan obligaciones directas para sus propietarios.

2. En relación con la recuperación de los usos residenciales:

2.1. Contenido de la alegación:

Se propone

- a) Añadir un nuevo punto Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función, con el siguiente contenido

1. Uso residencial

d. Uso Residencial Vivienda Turística-ocasional (Rvt): (...)

iii. Que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen (cualquiera que sea el número de veces que se cede) los 30 días en un año natural.

Que la vivienda disponga de un certificado del secretario-administrador en el que se acredite la información y aceptación por la totalidad de los vecinos de la finca.

v. Acreditar el uso de la vivienda como residencia habitual.

vi. La realización de esta actividad sin estos requisitos dará lugar a la aplicación del régimen sancionador de aplicación previsto para las viviendas de uso profesional.

- b) Además se propone modificar apartado Art. 6.8.- Usos prohibidos o incompatibles

b. Uso hotelero Tho. 2 sustituir por Tho1

- c) Modificar Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial. Armonizar el punto 3, en cuanto al límite máximo de días (30 días máximo)
- d) Modificar apartado Art. 6.10.- Particularidades del Subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicios)

Primera.- Adicionalmente a lo previsto en el área de calificación residencial con carácter general, en relación con el uso Terciario hotelero (Tho.1) se admiten nuevas implantaciones del Uso Terciario hotelero (Tho.1) en edificio de uso exclusivo. Para admitir las nuevas implantaciones a la entrada en vigor de este Plan Especial se aplicará una distancia entre ellas que no será inferior a un radio de 150 metros.

- e) Modificar apartado Art. 6.16.- Particularidades del subámbito Terciario Genérico (T-g)

Usos prohibidos

- h) Uso hotelero Tho.-2 sustituir por Tho1

- f) Añadir apartado Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s)

Reglas de aplicación al subámbito Terciario Singular:

Segundo.- Se prohíben, adicionalmente a los usos previstos para el régimen de usos de la modalidad Terciario Genérico:

a. El uso Alm.1 e Ind.1.

b. El uso Tre.1, Tre.2 y Tre.3.

c. El uso Tho1 y la Vivienda Turística- profesional (Tvt)

- g) Suprimir párrafo Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s)

2.2. Informe del Equipo Redactor:

- a) En cuanto a la modificación del apartado 6.4 (vivienda turística ocasional) nos remitimos al contenido del informe emitido en relación con la alegación (I-23) planteada por el Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana, en el que hemos indicado que , en virtud de las consideraciones expresadas el contenido del art. 6.4 debería quedar redactado del siguiente modo:

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función.

- a. *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.*

Según las condiciones de implantación urbanística se establecen las siguientes modalidades:

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

1. *Que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física para la que dicha vivienda constituye su domicilio habitual por lo que deberá estar empadronado en ella.*
2. *Que el o los periodos temporales comercializados con finalidad turística no superan cualquiera que sea el número de veces que se cede los 60 días en un año natural.*
3. *Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.*

4. *Que dicho uso no se encuentre expresamente limitado o condicionado más allá de lo previsto en 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.

Art. 6.5.- Régimen transitorio
(...)

1. La compatibilidad del uso Terciario Vivienda turística, modalidad V1 (Tvt-v1) prevista en el artículo 6.4. apartado c. del presente Plan Especial, no entrará en vigor hasta que no se apruebe la correspondiente ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso.
- b) En cuanto a la prohibición del uso Tho2 no se considera adecuada la sustitución por el Tho.1 porque dentro del área de calificación residencial se encuentra el subámbito de predominancia Terciaria en el que estaría permitido el uso Tho.1.
- c) La limitación de la compatibilidad urbanística con el uso terciario vivienda turística limitada a 30 días se entiende que no procede por las razones apuntadas en el informe realizado respecto de la alegación (I-23) antes citada.
- d) En cuanto a la aplicación de la distancia de 150 m. para la implantación del Tho.1 no se considera adecuada la sugerencia porque estamos precisamente en un ámbito de predominancia terciaria, ya sustancialmente reducido con respecto a la regulación existente en estos momentos que admite el uso Tho.1 también en edificios de uso mixto.
- e) En cuanto a la prohibición del uso Tho.1 en el subámbito de predominancia Terciario Genérico no se considera adecuada la sugerencia por las razones antes citadas tratándose de un ámbito de predominancia terciaria.
- f) En cuanto a las peculiaridades del Terciario Singular, señalar que la Vivienda turística está prohibida en las normas y en cuanto a la prohibición del Tho.1 por las razones apuntadas anteriormente en todo el área de calificación residencial solamente en los edificios singulares se permite este uso hotelero. Dadas las dificultades de rehabilitación de estos edificios parece aconsejable no limitar los usos que las puedan posibilitar.

En estos edificios y debido a la necesidad de preservar su transformación aunque se admite el uso hotelero, no se admite la dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 la modalidad Hoteles-apartamento de acuerdo al DECRETO 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes: Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) añadiendo apartado que incluya que no se admite dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 la modalidad Hoteles-apartamento de acuerdo al DECRETO 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

- g) Y por último por las mismas razones indicadas en el apartado anterior no se considera aceptable la sugerencia de prohibir las agregaciones funcionales que podrán favorecer la rehabilitación de estos edificios singulares y que están muy limitadas y acotadas puesto que solo pueden ser dos inmuebles o mas de dos siempre sin superar los 14 mts de fachada resultante.

3. Medidas relacionadas con movilidad

3.1. Contenido de la Alegación:

Se propone

- a) Añadir párrafo Art. 2.9.- Infraestructura Verde con el siguiente tenor literal (ahora art. 2.3):

(...)

3. En estos espacios, recorridos e itinerarios las Normas establecen condiciones particulares en cada caso, pero en general, serán ámbitos peatonales, y se irá introduciendo en su reurbanización condiciones que mejoren su calidad ambiental con incorporación de arbolado; En estos ejes se fomentará el comercio tradicional y se reducirá la ocupación excesiva de terrazas generadas por los locales de hostelería.

A partir de la aprobación del presente plan las licencias de ocupación de la vía pública se adecuarán a lo dispuesto sobre usos del espacio público, especialmente en los ejes que conforman esta ordenación.

- b) Añadir un nuevo párrafo Art. 6.13.- Particularidades del Subámbito: Entornos de Protección de BB.II.CC que diga,

2. El régimen de usos aplicable a al subámbito de los Entornos de Protección de BB.II.CC es el propio del área de calificación residencial, salvo en lo que atañe a las siguientes reglas:

(...)

Segunda.- Se representa gráficamente para cada monumento "la reserva de espacio libre de ocupación alrededor de los monumentos", siendo éste la zona en la que queda prohibido cualquier uso que ocupe espacio incluso de forma temporal o provisional salvo lo dispuesto en apartado tercero, que ha de quedar siempre libre y expedito. En general s'establirà una reserva d'espai lliure d'ocupació amb la delimitació de 8 metres en accessos secundaris i de 15 metres en accessos principals als BIC catalogats, especificant-se cada cas

- c) Añadir un nuevo párrafo Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria que señale que,

3. Los proyectos de movilidad que se desarrollen en el ámbito del PEP Ciutat Vella tendrán como objetivo principal priorizar el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes, evitando cualquier afección de tráfico rodado. En la toda la subzona de trama histórica se restringirá el tráfico rodado privado limitándolo para el uso exclusivo de residentes y aprovisionamiento comercial (carga y descarga con regulación horaria). Se garantizará el acceso a los aparcamientos ya existentes mediante medidas de identificación de vehículos autorizados.

3.2. Informe del Equipo redactor:

- a) Se acepta la alegación relativa al art. 2.9.
- b) En relación a la reserva de espacio libre de ocupación alrededor de los monumentos nos remitimos al contenido del informe realizado para la alegación nº 45 presentada también por la Asociación que formula la presente alegación.
- c) En cuanto a la alegación relativa al art. 8.1. cabe señalar que el artículo en su redacción expuesta al público expresa prácticamente lo mismo que ahora se solicita.

Con carácter general como se ha indicado respecto de otras alegaciones la regeneración ambiental y paisajística se debe sustentar en la reordenación de la circulación y el tráfico de vehículos para conseguir la creación de nuevas áreas peatonales y ampliación de las existentes. La ordenación, distribución y diseño del espacio libre procurará la recuperación de áreas para el disfrute peatonal, favoreciendo los recorridos peatonales, los circuitos de bicicleta y la utilización del transporte colectivo.

La reordenación de la circulación deberá tener en consideración aspectos de carácter general como la organización del viario interior del ámbito para evitar los itinerarios de travesía; ordenación de la circulación por zonas con entradas y salidas a la ronda sin atravesar el resto de la ciudad, redimensionado de ejes viarios principales (disminución de calzadas y ampliación de aceras); diferenciación del viario para uso residencial con los de uso comercial, estos últimos procurar el acceso directo a las zonas de aparcamiento existentes.

4. Medidas relacionadas con la limitación de la actividad hostelera:

4.1. Contenido de la alegación:

Se propone,

- a) Modificar el párrafo Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial

11. En toda el área de calificación de uso residencial a excepción del subámbito de predominancia Terciaria (comercial y servicios) se limita la implantación de actividades de bares, cafeterías, restaurantes y similares que disten un radio inferior a 100 metros, aunque no cuenten con ambientación musical conforme se contemplen dichas actividades en la normativa reguladora de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Esta regla será de aplicación para nuevas actividades que pretendan implantarse tras la entrada en vigor de este Plan Especial, sin perjuicio de aquellas normas adicionales que establecen limitaciones sobre estas actividades en la medidas de declaración como Zona Acústicamente Saturada del Carmen.

- b) Eliminar párrafos Art. 6.11.- Particularidades del Subámbito: Predominancia del Comercio Tradicional y Establ. Emblemáticos, por estar incluido en una modificación anterior la ampliación del alcance a restaurantes
- c) Añadir Art. 6.20.- Usos terciarios en las plantas de cubierta con el siguiente tenor literal:

c. En ningún caso podrán afectar a la contemplación de los monumentos próximos al edificio, tanto a pie de calle como desde las viviendas circundantes.

d. No podrá existir ambientación musical, ni generar emisiones sonométricas superiores a los 55 db. en horario nocturno.

4.2. Informe del Equipo Redactor:

- a) La alegación referida al art. 6.9 se considera para todo el ámbito de entornos de protección y el subámbito de comercio tradicional y establecimientos emblemáticos.

Se aplicará en este subámbito la limitación de implantación de actividades de bares, cafeterías, incluidos restaurantes y similares que disten un radio inferior a 100 metros, aunque no cuenten con ambientación musical conforme se contemplen dichas actividades en la normativa reguladora de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Esta regla será de aplicación para nuevas actividades que pretendan implantarse tras la entrada en vigor de este Plan Especial, sin perjuicio de aquellas normas adicionales que establecen limitaciones sobre estas actividades en la medidas de declaración como Zona Acústicamente Saturada del Carmen.

- b) En cuanto a la alegación referida al art. 6.20 se considera que se puede aceptar la alegación referida a los usos terciarios en planta cubierta.

1. En todo el área de uso Terciario Exclusivo se podrán desarrollar actividades complementarias vinculadas al uso terciario realizado en el edificio con las siguientes condiciones:

- a. La adecuación de las plantas de cubierta a estos usos deberá respetar las condiciones estéticas de la terraza o cubierta de que se trate.
- b. Se solicitará licencia para el uso de la terraza con el resto de la actividad a desarrollar en el edificio y por lo tanto, se adecuará a las condiciones técnicas de la normativa sectorial y al cumplimiento del límite de ruido admisible en la Ordenanza o norma que resulta de aplicación aun cuando no exista esa ambientación musical.
- c. Solo se podrán colocar elementos de carácter mueble y reversible, que no sean visibles desde la vía pública.
- d. En ningún caso podrán afectar a la contemplación de los monumentos próximos al edificio, tanto a pie de calle como desde las viviendas circundantes.
- e. En todo caso estarán prohibidos las actividades deportivas y el uso Terciario Recreativo (Tre).

5. Medidas relacionadas con el espacio público:

5.1. Contenido de la alegación:

Se propone:

- a) Añadir nuevo apartado Art. 8.4.- Condiciones de Generales. Usos y actividades que indique que,

- Se reducirá la ocupación excesiva de terrazas generadas por los locales de hostelería y se evitará la concentración de locales limitando su proximidad a menos 100m.

- b) Modificar apartado de Art. 8.4.- Condiciones de Generales. Ocupación

La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo, y en ningún caso ser superior a 1/3 al ancho de paso.

c) Añadir apartados siguientes en Art. 8.4.- Condiciones de Generales. Ocupación

- Límite máximo de ocupación. En ningún caso podrá ocuparse un espacio superior al 50% del espacio público pisable, bien sea plaza, calle, chaflán o franja de fachada
- Entre terraza y terraza, estas guardarán una distancia mínima entre ellas de 1.20 m.
- Igualmente se mantendrá una distancia mínima de 2.5 m sobre pasos de peatones o mobiliario urbano como bancos o sillas.
- Si se ocupa la calzada, o excepcionalmente se concede una segunda fila de mesas, se agruparán en módulos de 8 mesas y cuatro sillas como máximo.
- Se evitará la presencia de terrazas en jardines o plazas ajardinadas. En los casos excepcionales que se autoricen, estas se colocarán a una distancia mínima de 8 metros del mobiliario urbano, de fuentes o monumentos con un módulo de 8 mesas máximo.
- La publicidad o elementos auxiliares se dispondrán siempre dentro del espacio autorizado.
- Todas las condiciones particulares en espacios o edificios singulares se adaptarán a estos criterios

5.2. Informe del Equipo Redactor:

- a) En cuanto a las modificaciones propuestas en el apartado 8.4 al tratarse de cuestiones idénticas a las planteadas en la alegación nº 45 también formulada por la Asociación que plantea esta alegación nos remitimos a lo dicho en el Informe correspondiente a aquella.

6. Medidas relacionadas con la redelimitación de subámbitos en el área residencial:

6.1. Contenido de la Alegación:

Se propone:

- a) Que por coherencia de usos, los edificios de las calles del Hospital, av. del Oeste, calle de Adressadors, del Maestro Clavé, de San Vicente, de la Paz, del Marqués de Dosaguas, de la Cultura, del Embajador Vich, de Prócida, de Salvà, del Pintor Sorolla, de Bonaire, del Olivo, plaza de Alfonso el Magnánimo, calle de la Paz y del Palacio de Justicia inscritos en el barrio de Sant Francesc, deberían quedar fuera de la calificación del Subámbito de Predominancia Terciaria, así como aquellos edificios que forman el anillo del trazado de la antigua muralla y administrativamente están en otros distritos de la ciudad.
- b) Que debe hacerse coincidir de forma más coherente con la realidad estructural de Ciutat Vella para potenciar su uso comercial tradicional en las calle que así lo presenten con la inclusión de las manzanas con los números catastrales 53302, 54308, 54299, 54298, 54284, 54281, 54272, 54287, 54279, 54263, 54277, i las fachadas de las manzanas situadas frente a las numeradas en el trazado de las calles Rey Don Jaime, Moro Zeit, Santa Teresa, Pie de la Cruz, Maldonado, Beata i avenida del Oeste.
- c) Que en el subámbito de Predominancia Uso Comercial y Tradicional se deben incluir los ejes viarios de comercio tradicional de las calles de San Vicente y avenida del Oeste en su conjunto, además del eje de la calle del Músico Peydró tradicionalmente conocido como *Calle de las Cestas*.

- d) Y que basándose en los estudios preliminares, en los talleres participativos, en la documentación facilitada al público a ellos y, finalmente, en los límites de actuación y competencias de este Plan Especial de Protección, se solicita la revisión de la UE4 de Velluters, una unidad de ejecución todavía sin substanciar y que necesita de una revisión con los encajes patrimoniales y normativos actualizados.

6.2. Informe del Equipo Redactor:

- a) La redefinición del Subámbito de Predominancia Terciaria se estima parcialmente en los términos que se han indicado en relación a la alegación nº 45.
- b) En cuanto a las alegaciones referidas al subámbito de predominancia comercio tradicional se estiman parcialmente conforme se han indicado en anteriores alegaciones.
- c) No obstante se rechaza la petición referida a la revisión de la UE-4 Velluters en los términos indicados ya en las alegaciones nº 2 y 129.

7. En relación con el régimen transitorio

7.1. Contenido de la alegación:

Se plantea se añada al apartado Art. 6.5 como salvedad que la comunicación de uso realizada no fuera acorde con las normativas de aplicación en ese momento.

7.2. Informe del Equipo Redactor.

El equipo redactor considera que no es necesario aceptar la alegación que por otro lado podemos considerar que va de suyo en el régimen transitorio establecido cuya aplicación requiere haber obtenido el título habilitante para ejercer la actividad o el uso prohibido por el PEP, para lo cual se ha de haber cumplido la normativa que resulta de aplicación en cada caso y momento.

Nº 47	SOLICITANTE: César Mifsut García – DNI ***5143** 00110 2018 079698 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Esquina de la C/ Valeriola con C/Botellas	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El alegante propone la formalización de un nuevo elemento arquitectónico que sea visible en toda la avenida del Oeste – una torre de 10 plantas- en el solar sito en la esquina de la C/ Valeriola con C/Botellas	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Sin perjuicio de que el equipo redactor considere que el ejercicio teórico que plantea la alegación tiene la virtualidad de provocar la reflexión sobre el ámbito al que se alude y las posibilidades del espacio libre en el que se plantea en relación con su entorno, se ha de señalar que el mismo no se considera compatible con los principios y reglas que se derivan de la legislación aplicable en materia de protección del patrimonio cultural y en particular de lo dispuesto en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, norma que en el seno de un Bien de Interés Cultural, declarado Conjunto Histórico como es el ámbito de Ciutat Vella impide, a nuestro modo de ver, este tipo de planteamientos.

Nº 48	SOLICITANTE: Ana Ros Pastor – DNI ***4378** 00118 2018 0043310 23/09/2018
Emplazamiento: C/ Garrigues, 1	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La alegación se refiere al edificio del emplazamiento, con Protección General Parcial, Ficha del Catálogo C3.0761, con un doble objetivo: (1) Aportar alguna información relativa al edificio que, en algún caso, podría requerir una mayor concreción en las posibilidades de intervención y; (2) justificar la posibilidad de que el Plan Especial de Protección incorpore una propuesta de adecuación volumétrica del cuerpo añadido sobre la terraza del décimo piso, que forma parte de la puerta 26. La sustitución del volumen impropio sobre la terraza de la décima planta del edificio por uno con menor impacto visual. Además cuestiona determinados artículos de las NNUU relacionados con la cuestión anterior, se considera oportuno indicar cuestiones que pueden colaborar a una mejor interpretación de las Normas. Del escrito presentado se extrae que: 1.- Se aporta información relativa a distintos elementos del edificio: - <u>Se describen elementos impropios que corresponden al componente “Fachadas principales. Elementos secundarios”:</u> • Marquesinas publicitarias de algunos locales comerciales, instalaciones de acondicionamiento vistas y cartelería del zaguán. Estos elementos son relativamente apreciables en las fotos de la Ficha. <u>Se requiere su eliminación.</u> • Sistemas de oscurecimiento añadidos aleatoriamente desde los años 90 en algunos huecos. Este hecho tiene mucha repercusión en la imagen de la fachada de la calle Garrigues, donde la proporción hueco/macizo es especialmente elevada. <u>La sustitución puntual de las carpinterías debería mantener la configuración original del edificio en cuanto a partición y color, sin incluir elementos de oscurecimiento exterior, salvo que dicha incorporación respondiera a un proyecto unitario e integrado para cada una de las fachadas, evitando la imagen de elementos añadidos.</u> • Aplacado sobre la cara exterior de los pilares de la planta baja y de la planta primera del local en esquina. Fue una reforma de 2003 la que ocultó la cara exterior de los pilares metálicos roblonados, que habían quedado vistos a la calle desde la finalización del edificio y hasta dicho año, como se detalla en la documentación que se adjunta. La reforma modificó, igualmente, la carpintería de cristales únicos entre pilares en dicho local, introduciendo montantes intermedios. Sería interesante <u>recuperar la configuración original de los revestimientos y carpintería de dicho local</u>, así como limitar los carteles que publicitan los locales comerciales en los bajos del edificio al canto del forjado superior de la planta baja. - <u>“Otras fachadas”.</u> • El patio interior: carecen de interés, el revestimiento está en mal estado y existen muchas instalaciones vistas, requiriendo su rehabilitación. Sólo podría destacarse el muro curvo con pavés que cierra la escalera. - <u>“Sistema estructural”:</u> metálico y sistema roblonado en los soportes. - <u>“Organización espacial interna: número de unidades de uso”</u> Flexible en su distribución para las plantas de oficinas. No se han visto alteradas las previsiones del proyecto original. - <u>“Organización espacial interna:</u> <u>“Espacios o estancias principales y/o singulares”:</u> No existen, salvo la escalera por su forma compensada, aunque este elemento se incluye en el apartado correspondiente al punto 7 de la Ficha. <u>“Organización espacial interna: Elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías”.</u> Sólo las puertas de entrada a cada una de las viviendas y locales del edificio, así como los accesorios indicativos, que sería interesante preservar de sustituciones puntuales. 2.- Posibilidades de intervención en la construcción que amplía la puerta 26, edificada sobre la terraza de la planta décima. Se considera dicha ampliación como un elemento impropio del edificio suponiendo, además, un gran impacto visual, tal y como se aprecia en la fotografía de la Ficha. El artículo 7.20.3 es más explícito para situaciones distintas a la de Protección General Integral, indicando que las	

actuaciones permitidas en los elementos impropios se especifican en la Ficha Particularizada o, con carácter general, establece que:

- *Los elementos, construcciones o instalaciones que alteran las condiciones estéticas o formales de las fachadas o cubiertas, deberán eliminarse cuando se plantee una intervención que les afecte.*
- *Elementos, construcciones o instalaciones impropias con aprovechamiento lucrativo: en estos elementos solo se admiten obras de mantenimiento o acondicionamiento y la realización de otro tipo de obras exigirá su eliminación.*

Las intervenciones de mantenimiento y acondicionamiento quedan definidas en el artículo 7.19 como:

- *Mantenimiento: cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.*
- *Acondicionamiento: cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.*

La ampliación de la vivienda 26, sobre la terraza del décimo piso, se debe considerar reconocido su aprovechamiento lucrativo, al formar parte integrante de la propia vivienda, lo que se refleja tanto en la información catastral como en la registral, no estando inscrito el hecho de que dicha terraza cubierta esté fuera de ordenación. La ampliación data de finales de los años 60 o principios de los años 70, aunque la documentación más antigua que acredita la misma es de 1978 (1), por lo que cuenta al menos con 40 años de antigüedad. Las superficies de la planta 26 son, según certificación catastral y nota simple registral que se acompañan, las siguientes:

	VIVIENDA INICIAL	ZONA CUBIERTA AÑADIDA	SUPERFICIE TOTAL
CATASTRO	No distingue. Considera un único local.		78 m ² (incluido 5 m ² EC)
REGISTRO	46,43 m ²	32,79 m ²	79,22 m ² (incluido EC)

Hay que indicar que el cómputo como terraza cubierta conlleva un coeficiente de participación en la escritura de división horizontal de 1980 (que se acompaña en la parte que corresponde) que variaría si esa construcción sobre la terraza no se hubiera considerado. Si se analizan las tres alternativas que el Plan Especial posibilita para este elemento impropio, se puede concluir lo siguiente:

1. Con relación a la eliminación del cuerpo añadido, ésta implicaría la necesidad de modificar la Escritura de División Horizontal para adecuar los coeficientes a la nueva situación, lo que resulta de gestión compleja. Sería imposible la adecuación de la vivienda a la normativa de habitabilidad vigente (Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell).
2. Se desecha el mantenimiento por el evidente impacto visual del elemento en el edificio y en el paisaje urbano.
3. Con relación al acondicionamiento, aunque se podría entender que este tipo de actuación permite la modificación de la fachada y la cubierta del elemento impropio, se interpreta que se deben mantener en su posición –fachada prácticamente alineada con la fachada en vuelo de las plantas inmediatas inferiores y gran altura de la cubierta– lo que seguiría provocando un importante impacto.

Ante la situación generada, con un volumen impropio que tiene patrimonializado un aprovechamiento lucrativo, y no considerando para este caso oportunas, o suficientes, las actuaciones de eliminación, de mantenimiento o de acondicionamiento, se propone que el Plan Especial aplique al volumen añadido sobre la planta décima del edificio el artículo 7.14, apartado 2 de sus Normas Urbanísticas: *“La eliminación de elementos impropios o irrelevantes no dará derecho*

a restituir su edificabilidad salvo que lo contemple el régimen urbanístico previsto para la parcela en la que se encuentra el elemento catalogado. Estos casos están señalados expresamente en el Plano de Régimen Urbanístico o Ficha Particularizada del elemento catalogado”.

Por lo expuesto en la alegación en relación a la ampliación de la planta décima, SE SOLICITA: se prescriba, en la Ficha Particularizada C3.0761, la reordenación volumétrica de la ampliación impropia que está ejecutada sobre la terraza de la planta décima, a fin de aminorar el impacto visual de la misma. Se sustituiría el volumen actual por uno equivalente que retirara su fachada como mínimo 1,50 m de la alineación de las fachadas inmediatas inferiores en vuelo sobre la calle Garrigues. El frente a ocupar se correspondería, como máximo, con cuatro vanos de la estructura inferior del edificio, contados desde la medianera con el edificio situado en Garrigues, 3 o lo que es lo mismo, hasta seis módulos de ventanas inferiores del cuerpo volado, contado desde esa medianera. El forjado de cubierta debería coincidir con el forjado de techo de la planta décima, siendo la cubierta del nuevo volumen plana.

Los materiales a emplear en fachada serían: azulejo tipo mosaico de igual tonalidad que el existente en el resto del edificio y/o piedra natural o material de igual tonalidad que el aplacado existente en las plantas inferiores.

Por otra parte, y con relación a determinados artículos de las NNUU relacionados con la cuestión anterior, se considera oportuno indicar que sería conveniente:

- Expresar en el documento la prelación en la aplicación de determinadas Normas, indicando que en los elementos catalogados es de aplicación el Título VII, salvo en los aspectos no regulados en dicho Título. (Ejemplo: los artículos 3.18 y 3.19 obligan a la demolición de los elementos impropios, a diferencia de los artículos 7.19 y 7.20 que matizan esta cuestión)
- Incluir en las definiciones o, al menos, en el artículo 7.20.3, cuándo un elemento, instalación o construcción, tiene aprovechamiento lucrativo expresando, además, que el primer caso de ese artículo refiere a las que no tienen aprovechamiento lucrativo.
- Matizar si las obras de acondicionamiento definidas en el artículo 7.19.2 permiten la transformación completa de fachadas y cubiertas. (Si permite transformación de fachadas y cubierta/podríamos matizar que no pueden incrementar aprovechamiento y tienen que reducir el impacto e intervenir con las mismas características del proyecto original)
- Que el punto (i) a, del apartado “Edificación” del artículo 7.23 se redactará en consonancia con el artículo 7.14.2, de forma que se modificara la frase “En cualquier caso, su eliminación no supone una redistribución de su aprovechamiento en otro lugar de la cubierta” por “En cualquier caso, su eliminación no supone una redistribución de su aprovechamiento en otro lugar de la cubierta salvo para los casos expresamente señalados en el Plano de Régimen Urbanístico o Ficha particularizada del elemento catalogado”.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación e incorporar las propuestas realizadas a la FICHA C3.0761 del catálogo de protecciones y a las NNUU del Plan Especial.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizada la documentación aportada por la solicitante, se considera que.

- La información facilitada por la alegante, relativa al edificio protegido contribuye a mejorar la que contiene la ficha del catálogo y por lo tanto, colabora a mejorar la descripción de las características del edificio, a definir los elementos impropios existentes y por lo tanto, así facilitar las intervenciones a realizar.
- Se considera adecuada la propuesta de la reordenación volumétrica de la ampliación impropia que está ejecutada sobre la terraza de la planta décima.
- Además se incorporan a las NNUU las cuestiones aportadas que pueden colaborar a una mejor interpretación de las mismas.

Por lo tanto, respecto de la FICHA C3.0761 del CATÁLOGO DE PROTECCIONES se añade la información y determinaciones que se describen a continuación:

EN EL PUNTO “5- DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS DOCUMENTALES” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

FACHADA PRINCIPAL El aplacado que se observa actualmente sobre la cara exterior de los pilares de la planta baja y primera del local en esquina, es fruto de una reforma de 2003 que ocultó la cara exterior de los pilares metálicos roblonados del proyecto original que habían quedado vistos a la calle desde la finalización del edificio. La reforma modificó, igualmente, la carpintería de cristales únicos entre pilares en dicho local, introduciendo montantes intermedios.

OTRAS FACHADAS. Se trata de la fachada que configura la caja de la escalera en la que destaca la presencia del muro curvo con pavés para iluminación del espacio de la escalera.

SISTEMA ESTRUCTURAL. Estructura vertical: pilares metálicos roblonados; estructura horizontal y de cubierta: forjado de vigas y viguetas metálicas.

ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA Destacan las puertas de entrada a cada una de las viviendas y locales del edificio que muestran total uniformidad, así como los accesorios indicativos.

ELEMENTOS IMPROPIOS se identifican los siguientes elementos impropios:

- En las fachadas principales, marquesinas publicitarias de algunos locales comerciales, instalaciones de acondicionamiento vistas y cartelería del zaguán.
- En las fachadas principales, sistemas de oscurecimiento añadidos aleatoriamente desde los años 90 en algunos huecos.
- En las fachadas principales, el aplacado sobre la cara exterior de los pilares de la planta baja y de la planta primera del local en esquina y el despiece con montantes intermedios entre pilares, ambos fruto de una reforma de 2003.
- En la cubierta, el volumen sobre la terraza de la décima planta del edificio

EN EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

- En las fachadas principales:
 - La sustitución puntual de las carpinterías debe mantener la configuración original del edificio en cuanto a partición y color, sin incluir elementos de oscurecimiento exterior, salvo que dicha incorporación responda a un proyecto unitario e integrado para cada una de las fachadas, evitando la imagen de elementos añadidos.
 - Se recuperará la configuración original de los revestimientos y carpintería de los locales comerciales, dejando los pilares metálicos vistos y las carpinterías entre pilares sin particiones ni montantes intermedios tal y como se puede observar en la fotografía del año 2003.
 - Los carteles que publicitan los locales comerciales deben colocarse solo en el canto del forjado superior de la planta baja.
- En el interior del edificio las puertas de entrada a cada una de las viviendas y locales del edificio y los accesorios indicativos del proyecto original deberán conservarse con carácter material.
- Se admite la reordenación volumétrica de la ampliación impropia ejecutada sobre la terraza de la planta décima, a fin de aminorar el impacto visual de la misma. Se admiten obras de conservación o la realización de actuación de acondicionamiento con las siguientes condiciones:
 - El volumen final no puede aumentar la superficie del cuerpo actual.
 - El nuevo volumen retirará su fachada como mínimo 1,50 m de la alineación de las fachadas inmediatas inferiores en vuelo sobre la calle Garrigues.
 - El frente a ocupar se corresponderá, como máximo, con cuatro vanos de la estructura inferior del edificio, contados desde la medianera con el edificio situado en Garrigues, 3 o, lo que es lo mismo, hasta seis módulos de ventanas inferiores del cuerpo volado, contado desde esa medianera.

- El forjado de cubierta debe coincidir con el forjado de techo de la planta décima, siendo la cubierta del nuevo volumen plana.
- Los materiales a emplear en fachada serán: azulejo tipo mosaico de igual tonalidad que el existente en el resto del edificio y/o piedra natural o material de igual tonalidad que el aplacado existente en las plantas inferiores.

2.- En las Normas Urbanísticas se incorporan los siguientes aspectos:

- En Título VII se incorpora aclaración sobre la prelación en la aplicación de las Normas, indicando que en los elementos catalogados es de aplicación el Título VII, salvo en los aspectos no regulados en dicho Título.
- En Art. 7.20 se modifica: apartado 3. Las actuaciones permitidas en los elementos impropios se especifican en la Ficha Particularizada o con carácter general se establece que:
 - Los elementos, construcciones o instalaciones no computables a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida, que alteren las condiciones estéticas o formales de las fachadas o las cubiertas, deberán eliminarse cuando se plantee una intervención que les afecte.
 - En los elementos, construcciones o instalaciones impropias computables a efectos del cálculo de la edificabilidad permitida sólo se admiten obras de mantenimiento o acondicionamiento y la realización de otro tipo de obras exigirá su eliminación.
- Se añade y modifica el Art. 7.19.2 apartado 2:

Las actuaciones de acondicionamiento excepcionalmente, en casos concretos, atendiendo a la mejor conservación del conjunto catalogado, definidos en la Ficha Particularizada podrán suponer la realización de obras de nueva planta, tendentes a reducir el impacto que se generan sobre los elementos a conservar debiendo intervenir con las mismas características del proyecto original o compatibles.

En ningún caso la actuación de acondicionamiento podrá suponer aumento del aprovechamiento existente en el inmueble.

- Se modifica el Art. 7.23 el punto (i) del apartado "Edificación" se redacta en consonancia con el artículo 7.14.2, y su redacción definitiva sería "En cualquier caso, su eliminación no supone una redistribución de su aprovechamiento en otro lugar de la cubierta salvo para los casos expresamente señalados en el Plano de Régimen Urbanístico o Ficha particularizada del elemento catalogado".

Nº 49	SOLICITANTE: Ana Ros Pastor – DNI ***4378** 00118 2018 0043314 23/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: - Permitir en sótanos vinculados a locales de planta baja los usos terciarios permitidos a las plantas semisótano y baja. - Que se establezca un porcentaje máximo de usos no residenciales para los edificios del área residencial incluido el sub-ámbito predominancia terciaria en los edificios de uso mixto residencial-terciario. - Que se admita en los sub-ámbitos de predominancia terciaria y el mixto residencial-terciario el uso Tof 2 en sótano, semisótano, baja y superiores siempre que se ubiquen debajo de usos residenciales y por encima de usos no residenciales acotando el porcentaje permitido a usos no residenciales. - Se puede limitar el número de unidades Tof3 a un porcentaje de las unidades de uso totales existentes en las plantas residenciales. - La limitación de locales no residenciales de los edificios no procede hacerla dentro del apartado de uso dotacional. Lo que se pretende es limitar el porcentaje de uso dotacional. - Sería conveniente aclarar que el uso dotacional puede ser de carácter público o privado. - Respecto de la Vivienda Turística Profesional (Tvt), explicitar como se deben medir los 150mts de radio mínimo entre nuevas implantaciones. - Respecto del usos residencial vivienda turística-ocasional (Rvt), - Exigir que el uso sea expresamente autorizado por la Comunidad de Propietarios de forma individualizada para cada vivienda y titular que solicite ese uso, por unanimidad o según el porcentaje que sea posible de acuerdo con la legislación en materia de propiedad horizontal - Limitar la validez de la autorización que será máximo de un año para cada vivienda. - No admitir que se desarrollé por encima de vivienda habitual o permanente en el momento de la solicitud, justificando este hecho por el certificado del Presidente o Vicepresidente si el demandante es el Presidente de la comunidad. - Para la justificación de que la vivienda es domicilio habitual además de solicitarse la aportación de un certificado de empadronamiento se debería prescribir la exigencia de que el Presidente de la Comunidad certificará que el solicitante es residente en el inmueble al menos durante seis meses antes.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación modificando el art. 6.9 de las Normas Urbanísticas y adecuando el régimen de las viviendas turísticas a lo acordado respecto de otras alegaciones, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A continuación se analizan las cuestiones planteadas en la alegación:

1. Con relación a los usos posibles en sótanos dentro del área de calificación de uso residencial y sub-ámbitos de predominancia terciaria y edificios de uso mixto residencial-terciario, una vez analizada la cuestión se considera que no procede ampliar a los sótanos los usos permitidos en planta baja y planta semisótano. usos que se permitirían en sótano. La medida extendería el uso terciario a zonas donde los criterios de ordenación que se han establecido tienden a acotarlo.
2. Se estima la alegación para establecer un porcentaje de usos no residenciales para los edificios del área residencial incluido el sub-ámbito predominancia terciaria y en los edificios de uso mixto

residencial-terciario, pues se considera que esta es una medida que resulta coherente con los criterios de ordenación establecidos para estas zonas.

En consecuencia se modifica la redacción del art. 6.9 de las Normas Urbanísticas del PEP (Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el área residencial) para añadir:

“la implantación La implantación de los usos no residenciales en un edificio de uso mixto cumplirán la condición de que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento, de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.”

3. Por las razones apuntadas en el punto 1 se rechaza la alegación referida a que se admita en los sub-ámbitos de predominancia terciaria y el mixto residencial-terciario el uso Tof 2 en sótano, semisótano, baja y superiores siempre que se ubiquen debajo de usos residenciales y por encima de usos no residenciales acotando el porcentaje permitido a usos no residenciales.
4. En relación al Tof.3 al haberse estimado la alegación indicada en el número 2 se entiende que el Tof.3 queda subsumido en el porcentaje general del 50 % de uso no residencial permitido en el área de calificación de uso residencial.
5. Se rechaza la alegación referida a que la limitación de los usos no residenciales de los edificios no procede hacerla dentro del apartado de uso dotacional, entendiendo que la alegación se refiere al contenido del art. 6.9 de las Normas del PEP y este apartado hace referencia exclusivamente a la ubicación del uso dotacional en un edificio mixto (residencial y otro uso). En este caso sería el supuesto de implantación de uso dotacional en edificio mixto residencial.
6. Se considera que no procede mayor aclaración respecto del carácter público o privado del uso dotacional de la que aparece en toda la documentación que es acorde con lo establecido a este respecto en la LOTUP.
7. En cuanto a las alegaciones referidas a la vivienda turística nos remitimos al informe relativo a la Alegación 23 y 144, en virtud de las cuales y a la vista de los cambios legislativos recientemente aprobados (Real Decreto Ley 18/2018) se ha modificado el régimen de compatibilidad de las Viviendas Turísticas Ocasionales y de la Vivienda Turística Profesional, modificando los artículos correspondientes de las Ordenanzas y estableciendo un régimen transitorio en virtud del cual la compatibilidad del uso turístico para la vivienda habitual entrará en vigor cuando se apruebe la Ordenanza Municipal que deberá regular específicamente los mecanismos de control municipal respecto del cumplimiento de los requisitos de los que se hace depender dicha compatibilidad.

Nº 50	SOLICITANTE: Cristina Centeno Rico DNI ***6824** 00110 2018 080395 24/09/2018
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustar el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se han señalado las dieciocho (18) peticiones que contiene esta alegación que se tratan de forma individualizada:

- (1) En cuanto a hacer mención en el art. 3.10 a la normativa específica del registro de solares de edificación forzosa en el artículo 3.10, se considera que no es necesaria esa mención ya que el artículo citado de las Normas Urbanísticas ya recoge específicamente el deber de edificar y el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
- (2) En cuanto que la estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda habitual no superen (cualquier que sea el número a veces que se ceda) los 30 días en un año natural, se entiende que no procede estimar esta alegación en tanto que el modelo elegido respecto de la compatibilidad del uso turístico de la vivienda habitual se ha considerado que tiene que extenderse 60 días en un año natural. Esta es la opción que se ha elegido por considerar que es la que mejor compatibiliza todos los intereses en juego en relación con esta medida.

- (3) En cuanto a que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) de dicho vivienda (con identificación de dirección y número catastral) en los estatutos de la Comunidad de Propietarios, se considera que ello podría considerarse que excede del ámbito competencial del Plan Especial, introduciéndose su regulación en aspectos propios del Derecho Privado. La previsión sobre la autorización o prohibición del uso turístico en la Comunidad de Propietarios deberá respetar las exigencias contempladas en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Real Decreto Ley 18/2018, tal y como se ha incorporado al texto del artículo correspondiente. El modo de acreditar la no prohibición o limitación de este uso en una Comunidad de Propietarios excede del contenido propio de las Normas del PEP.
- (4) En cuanto la incorporación de un régimen sancionador que se empleará en caso de operar como Rvt sin cumplir estos requisitos, así como el método de control municipal que se empleará, se propone estimar en parte la alegación puesto que atendiendo a lo indiciado en otras alegaciones se ha modificado la Versión Preliminar expuesta al público estableciendo un régimen transitorio en virtud de la cual esa compatibilidad entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal específica reguladora del control de estas condiciones.
- (5) Sobre la aclaración pedida respecto de que el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU debe decir un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alta), cabe señalar que atendiendo a lo indicado respecto de la alegación 49 se ha establecido un porcentaje general global del 50 % de usos no residenciales en edificios de uso mixto, modificando la redacción del art. 6.9 de las Normas Urbanísticas del PEP.
- (6) En cuanto a la redelimitación del sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc, atendiendo a esta y a otras alegaciones se ha modificado la delimitación efectuada en la Versión Preliminar del PEP aumentando la delimitación del área residencial incluyendo y se amplíe de esta forma el subámbito de predominancia residencial incorporando la calle de la Paz, Músico Peydro, Plaza de santo Domingo, Alfonso el Magnánimo. Por lo tanto se propone aceptar parcialmente la alegación y modificar el plano de ordenación de Usos 0-10 incorporando estos ámbitos al subámbito de predominancia residencial.
- (7) En relación a que se genera conflicto de usos residencial/predominancia terciaria en una misma calle (p.ej. avenida del Oeste o Sant Vicent), y que debe darse preferencia al uso residencial en vez del uso terciario, nos remitimos a lo indicado en el punto anterior en cuanto a la redelimitación del área residencial.
- (8) Se rechaza la alegación relativa a la eliminación en el artículo 6.6.3 sobre la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt puesto que como se ha indicado en anteriores informes sobre alegaciones esta medida excepcional y única que permite el uso terciario en el ámbito residencial está planteada para posibilitar la rehabilitación y puesta en valor de estos edificios singulares que en la mayor parte de los casos se encuentran en un estado de abandono considerable.
- (9) En cuanto a eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria, no procede por cuanto que podría resultar una limitación incompatible con los principios de libertad de empresa al tratarse de un ámbito de predominancia terciaria y no existir razones de mayor entidad que justifiquen esa limitación como sí sucede en el ámbito de predominancia residencial.
- (10) No procede estimar la existencia de error advertido en el art. 6.8.2.b) pues el Tho.1 es compatible al ser posible en el subámbito de predominancia terciaria.

- (11) Referente a rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo al artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas no procede estimar la alegación. No obstante, a la vista de los cambios legislativos recientemente aprobados (Real Decreto Ley 18/2018) y del contenido de otras alegaciones se ha modificado el régimen de compatibilidad de las Viviendas Turísticas Ocasionales y de la Vivienda Turística Profesional, modificando los artículos correspondientes de las Ordenanzas y estableciendo un régimen transitorio en virtud del cual la compatibilidad del uso turístico para la vivienda habitual entrará en vigor cuando se apruebe la Ordenanza Municipal que deberá regular específicamente los mecanismos de control municipal respecto del cumplimiento de los requisitos de los que se hace depender dicha compatibilidad.
- (12) En cuanto al ajuste del sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) al barrio de Sant Francesc, nos remitimos a lo indicado en el punto 6 anterior.
- (13) En cuanto a que sólo se admita el uso Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo, se ha de señalar que ese es el régimen general con la única excepción de la compatibilidad del uso turístico en la vivienda habitual por 60 días máximo al año.
- (14) En orden a incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial en el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario, se entiende que ello excedería del contenido del PEP y que en todo caso desde el punto de vista urbanístico no existen limitaciones a esa posible reversión. Las medidas de contenido económico como subvenciones y ayudas deberán ser objeto de otros acuerdos municipales, si procede.
- (15) Sobre la aplicación de la distancia mínima de 150 m para el Tho.1 y Tvt se entiende que no procede para el uso Tho.1 pero sí para el Tvt tal y como recogen las Normas del PEP (art. 6.10 regla Segunda).
- (16) Referente a que en el subámbito de edificios singulares se declaren como incompatibles los usos Tho1 y Tvt, se considera que no procede respecto del Tho.1 puesto que como se ha indicado en anteriores informes sobre alegaciones esta medida excepcional y única que permite el uso terciario en el ámbito residencial está planteada para posibilitar la rehabilitación y puesta en valor de estos edificios singulares que en la mayor parte de los casos se encuentran en un estado de abandono considerable.
- (17) En cuanto a eliminar la regla Quinta del artículo 6.18.3, que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en T-g, uso terciario genérico, se aclara que solo se permite la agregación a una sola tipología de edificio (Casa Señorial y Palacio) por sus características patrimoniales y todo ello con la finalidad de mejorar su rehabilitación y puesta en valor, protegiendo todos los valores a conservar. Además lo que se permite no es el T-g (terciario genérico) sino el Terciario singular, con un régimen jurídico mucho más estricto en el que destaca la aprobación del Proyecto por la Comisión Municipal de Patrimonio.
- (18) Y sobre la petición de eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas, no cabe estimar la alegación cuando se trata de una medida que se ha planteado para fomentar la rehabilitación y puesta en valor de los edificios protegidos.

Nº 51	SOLICITANTE: Andreu Ginés i Sánchez. DNI ***8644** 00110 2018 080394 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustarlo el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la número 50 por lo que nos remitimos al informe emitido en relación ella.

Nº 52	SOLICITANTE: Lluís Benlloch Calvo DNI ***9257** 00110 2018 080397 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustarlo el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la número 50 por lo que nos remitimos al informe emitido en relación ella.

Nº 53	SOLICITANTE: Henar García Cucarella - DNI ***9775** 00110 2018 080398 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustarlo el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la número 50 por lo que nos remitimos al informe emitido en relación ella.

Nº 54	SOLICITANTE: Francisco Azorín Chico DNI ***6753** 00110 2018 080399 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustarlo el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas. Además la alegación introduce consideraciones para la recuperación del tejido residencial Señala (19) que en las NNUU se introducen algunas excepciones a las normas que carecen de justificación, como la limitación de actividades hosteleras exceptuando restaurantes, art. 6.9.11 o la prohibición del uso Tvt en edificios singulares pero no de Tho.1, que considera equivalentes en cuanto a “modelo extractivo de residentes”; o la excepción de muchas manzanas de los barrios Velluters, Mercat, la Seu i Xerea de la calificación de residenciales según el art. 6.6; o las excepciones “perversas” planteadas en los arts. 6.18.3 y 6.18.3. que permiten transformar edificios enteramente residenciales – sin ser de tipología singular- en hoteles. También señala (20) que deberían redelimitarse los subámbitos en el área residencial en la dirección de fomentar la residencialidad, y no la potenciación de usos terciarios; (21) Propone la inclusión en este ámbito de las manzanas n1 53302, 54308, 54299, 54298, 54284, 54281, 54272, 54287, 54279, 54263, 54277 y las fachadas de las manzanas que confrontan con ellas en el trazado de las c/ Rei en Jaume, Moro Zeït, Santa Teresa, Peu de la Creu, Maldonado, Beata iAVINGuda de l'Oest.; y también (22) la inclusión en esta zona de las manzanas situadas entre los ejes viarios de la C/ San Vicente y la Avenida del Oeste, así como las fachadas del lado occidental de esta avenida. Además de éstas, también la C/ del Músic Peydró – calle de las cestas-.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la número 50 por lo que nos remitimos al informe emitido en relación ella.

No obstante añade otras consideraciones que se han numerado de forma correlativa respecto de la alegación 50 que se pasa seguidamente a analizar:

- (19) En lo concerniente a que existen excepciones a las Normas Urbanísticas que carecen de justificación, rechazamos que ello sea así, ya que unas de estas excepciones están basadas en la conservación del tejido comercial existente, limitándolos exclusivamente en el subámbito comercio tradicional y otras excepciones como el Tho.1, como se ha indicado en anteriores informes sobre alegaciones, son medidas excepcionales planteadas para posibilitar la rehabilitación y puesta en valor de estos edificios singulares que en la mayor parte de los casos se encuentran en un estado de abandono considerable.
- (20) En cuanto a la redelimitación de los subámbitos en el área residencial en la dirección de fomentar la residencialidad, y no la potenciación de usos terciarios, nos remitimos a lo indicado en el punto 6 de la alegación 50 sobre la ampliación del ámbito residencial.
- (21) Sobre la inclusión en este ámbito de las manzanas n1 53302, 54308, 54299, 54298, 54284, 54281, 54272, 54287, 54279, 54263, 54277 y las fachadas de las manzanas que confrontan con ellas en el trazado de las C/ Rei en Jaume, Moro Zeit, Santa Teresa, Pie de la Cruz, Maldonado, Beata y Avenida del Oeste, nos remitimos a lo indicado en el punto 6 de la alegación 50 sobre la ampliación del ámbito residencia
- (22) En cuanto a la inclusión en el subámbito residencial de las manzanas situadas entre los ejes viarios de la C/ San Vicente y la Avenida del Oeste, así como las fachadas del lado occidental de esta avenida. Además de éstas, también la C/ del Músic Peydró – calle de las cestas, nos remitimos a lo indicado en el punto 6 de la alegación 50 sobre la ampliación del ámbito residencia

Nº 55	SOLICITANTE: Guillem Beltran López - DNI ***1498** 00110 2018 080396 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita (1) hacer mención específica en la normativa al registro de solares (art. 3.10). En relación con los usos en general solicita (2) que las estancias comercializadas con finalidad turística en la vivienda no superen los 30 días en un año natural; (3) que la vivienda disponga de un certificado del administrador de fincas en el cual se constate la autorización de uso turístico (Rvt) en los estatutos de la Comunitat de Propietarios y (4) añadir el régimen sancionador así como el método de control municipal que se empleará para el control del tiempo. Sobre el Tof 3 en el artículo 6.4.2.d.iii de las NNUU pide (5) aclarar que es un 20% (no un 40%) de las unidades en uso de la finca, y que el redondeo se hará a la baja (no al alza). Propone (6) redelimitar el sub-ámbito de Predominancia terciaria (comercial y servicios) de forma estricta al barrio de Sant Francesc. Considera (7) que sub-ámbito de Predominancia de comercio tradicional se debe superponer con área residencial p. ej. la calle de la Paz o Sant Vicent (entre las plazas de la Reina y San Agustí). Solicita (8) eliminar la excepción de transformación de edificios singulares residenciales en Tho1 y Tvt. En relación con la limitación de bares, cafeterías y similares, a menos de 65 mts, pide (9) eliminar la excepcionalidad del art. 6.9.11 para el sub-ámbito de predominancia terciaria. En relación con el área residencial (artículo 6.8.2.b) entiende (10) hay que subsanar error: dice Tho.2 tiene que decir Tho.1 y (11) rectificar la autorización de vivienda turística ocasional (Rvt) en edificio exclusivo (artículo 6.9.3 de las Normas Urbanísticas) lo que considera incoherente, porque Rvt sólo es admisible de forma individualizada. En relación con el sub-ámbito de predominancia terciaria (comercio-servicios) pide (12) ajustarlo el subámbito a la delimitación del barrio de Sant Francesc; (13) que se admita el Uso Terciario Hotelero (Tho.1) y de Vivienda turística profesional (Tvt) en edificio de uso exclusivo. En relación con el sub-ámbito de uso mixto residencial-terciario solicita (14) incluir medidas de reversión del uso terciario a residencial. En relación con el ámbito de uso terciario exclusivo, respecto de los usos prohibidos, al artículo 6.16 solicita (15) incluir, además del Tvt, el Tho.1, que son asimilables pero manteniendo una distancia mínima de 150 m entre cualquier de dichas actividades a contar desde los extremos de las parcelas con los usos mencionados (Tho.1 y/o Tvt). Y en relación con el sub-ámbito de edificios singulares solicita (16) que los usos Tho1 y Tvt sean incompatibles; (17) eliminar la regla que permite anexión de edificios residenciales a los edificios singulares para transformarlos en uso terciario; y (18) eliminar el artículo 6.18.4 que admite el régimen de uso de T-s para edificios protegidos en el área de calificación residencial de las tipologías definidas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR en parte la alegación en los términos que señala el Informe del equipo redactor, ampliando la delimitación del área residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la número 50 por lo que nos remitimos al informe emitido en relación ella.

Nº 56	SOLICITANTE: José Luis March Ramos DNI ***4835** Presidente Associació Artesans Labor Art (recogida firmas) G97612683 00110 2018 080568 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Mare Vella, 19	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Presenta firmas de apoyo a la alegación.	
ALEGACIÓN: Solicita que este taller se mantenga en su sitio tal y como ha permanecido durante siglos y que se proteja como taller obrador de la familia March por sus características patrimoniales únicas y se incluya en el catálogo de más de 2000 bienes a proteger en el plan especial de protección de Ciutat Vella. Que es el único taller que conserva actualmente la estructura tradicional obrador, uso casa, taller y tienda correspondiente al denominado periodo "industrial artesano" o preindustrial -arts and crafts- que se desarrolla en València durante finales del siglo XIX y primera mitad del siglo pasado, pero que es consecuencia de la evolución que ha experimentado la tipología de obrador desde la edad medieval- Dentro se conserva unos de los pocos telares de seda de València y por este motivo está incluido en la Ruta de la Seda, "Valencia Ciutat de la Seda" editado por la agencia Valenciana de Turismo de la Generalitat Valenciana en 2016 y participa en las rutas guiadas y organizadas por diversas empresas de Turismo. Se conserva el único sistema de poleas que en origen se accionaba por la fuerza hidráulica del agua de la acequia de Rovella que aún se mantiene intacta bajo el subsuelo del taller. Que el taller contiene una gran cantidad de aperos y maquinaria catalogadas de gran valor etnológico en perfecto estado de conservación y en uso. El Taller es sede de una asociación cultural que desde los años 70 del pasado siglo realizaba actividades de enseñanza en dibujo, modelaje, etc. a jóvenes del barrio, como actividades culturales y divulgativas, exposiciones de artistas de Bellas Artes y Joyería, en colaboración con la especialidad de Joyería de La Escuela Superior de Diseño de València. Participa en todos los eventos culturales del centro histórico como intramuros, Ciutat Vella Oberta, Melting Point, cursos de cerámica y conciertos de música. Se adjuntan documentos que acreditan las firmas digitales de Change, así como las firmas presenciales de soporte a esta alegación, con un total de firmas Change.org: 1165, firmas presenciales 506. Total 1660	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: : ESTIMAR EN PARTE la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella. Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido,	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al informe emitido en relación con la Alegación nº 14

Nº 57	SOLICITANTE: INFANTE CARRET S.L. – CIF B98961527 Repres. D. CYRIL CARRET DNI ***7399** 00113 2018 031575 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Moro Zeid, 10, C/ Bolsería 33, 35 y 37	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Informe del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayto. de Valencia, de octubre de 2010, en el expediente 57/2003. Proyecto de apeo de estructura expediente 05-09760-700	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se propone que el PEP recoja expresamente la calificación del edificio descrito para el uso mixto terciario hotelero (Tho) y dotacional privado objeto de la propuesta y se describe el proyecto de rehabilitación del edificio que justificaría el cambio de uso propuesto y el estudio económico de su viabilidad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Estudiada la problemática del ámbito que se recoge en la documentación que forma parte del contenido del Plan Especial, principalmente en los documentos que integran la parte informativa y tal y como se ha estado explicando en las numerosas sesiones y actos de participación pública realizados, el Plan Especial, tiene como objetivo potenciar el uso residencial y las actividades tradicionales de la zona.

En este sentido se establece un nuevo régimen de usos para todo el ámbito que tiene como objetivo mantener y aumentar el tejido y la población residencial, fomentar el comercio tradicional, hacer compatible el uso terciario con determinadas tipologías que resultan menos aptas para el uso residencial y así fomentar la rehabilitación de edificios actualmente sin uso acotando la implantación del uso terciario.

Así, la propuesta del PEP Ciutat Vella, se basa en los criterios siguientes:

- a. Modificar el régimen de usos actual que es bastante coincide en todo el ámbito y acotar mediante el nuevo régimen la posibilidad que actualmente existe de ubicar establecimientos terciarios, hoteleros en cualquier edificio, tanto en edificio de uso exclusivo, como en edificio de uso mixto con el uso residencial.
- b. Congelar la situación actual, permitiendo que se mantengan los establecimientos que en la actualidad dispongan de la correspondiente licencia urbanística y establecer nuevas exigencias para la implantación de nuevos establecimientos.
- c. Respecto del uso hotelero el criterio del Plan para las nuevas implantaciones es eliminar la situación de compatibilidad de este uso con el uso residencial. Se trata de no permitir este uso en el edificio mixto con el uso residencial. Solo permanecerían las situaciones existentes con licencia pasando a formar parte del régimen transitorio.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se han establecido las distintas áreas y subámbitos para la aplicación de usos y actividades en el ámbito del Plan Especial.

La edificación de la c/Moro Zeit 10, es un edificio situado en el área residencial no se encuentra en ninguno de los subámbitos que tienen algunas condiciones de uso, distintas las del área residencial general. En este área, hay una excepción que posibilita la implantación del uso terciario en aquellas edificaciones protegidas pertenecientes a tipologías que presentan dificultad para la implantación del uso residencial, las cuales son TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, TIPO 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA, TIPO 10 EDIFICACIÓN SINGULAR.

El Plan ha realizado un estudio tipológico de todas las edificaciones del ámbito, el cual se recoge tanto en la 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES, como en el ANEXO 2 FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. En estos documentos se puede comprobar que ninguno de los inmuebles objeto de esta alegación, y en concreto el situado en c/Moro Zeit 10, corresponden a ninguno de los TIPOS en los que se permite la implantación del Uso Terciario-singular, y por tanto, se encuadran dentro del área residencial donde las compatibilidades de uso son las que recogen las NNUU del Plan Especial y consisten en permitir un edificio de carácter residencial en todas sus plantas o un edificio de uso mixto con el uso terciario en planta baja y primera y el resto de plantas destinadas al uso residencial. También se admite el uso dotacional privado en parte o en la totalidad del edificio.

El edificio situado en Moro Zeit 10, se incluye en el Catálogo como "Casa Vecinal" con lenguaje de fachada clásico. Se trata de un edificio concebido desde su origen como plurifamiliar destinado normalmente a la clase burguesa. Como este caso, encontramos en la misma calle otros edificios de muy similares características en cuanto a diseño y composición, ya que se trata de una actuación unitaria llevada a cabo sobre los terrenos de lo que fue el antiguo Convento de la Puridad de mediados del siglo XIX, con una ordenanza gráfica propuesta por el arquitecto Antonino Sánchez Arango.

Por tanto, este edificio y sus contiguos forman parte de una unidad edificatoria realizada en las parcelas de las calles Conquista, Moro Zeit y Rey Don Jaime. Estos edificios destinados a la alta burguesía en todo caso podría asimilarse, al tipo casa burguesa, pero en ningún caso al tipo palacio, ya que no consta de los componentes definitorios de esta tipología: el patio central, el zaguán abierto al patio con arcos escarzanos, o escalera de sillería situada en el patio elementos que hemos definido como esenciales para poder ser clasificados dentro de lo que denominamos TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO

El alegante no aporta documentación gráfica, fotográfica o estudio tipológico que avale el cambio de tipo asignado a los edificios por el Plan Especial.

Se propone desestimar la alegación, y no admitir a las edificaciones objeto de esta solicitud el cambio de uso de para su calificación como terciario hotelero (Tho) y dotacional privado.

Nº 58	SOLICITANTE: Jorge Ochotorena Moroder – no consta DNI 00105 2018 006645 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que no se limiten los apartamentos turísticos en la zona Seu-Xerea para evitar la degradación del barrio. Que la nueva normativa sea menos restrictiva y garantice un uso mixto de los edificios permitiendo la realización de diferentes usos o compatibilidades.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la Alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público. En este sentido, la recuperación del tejido residencial en la Ciutat Vella de València es uno de los objetivos prioritarios de las normas del PEP.

Tal y como indicamos en la Memoria del Plan, en la Zona Seu-Xerea se destaca el riesgo de una pérdida mayor de las funciones asociadas a la vida cotidiana en los entornos que todavía se consideran áreas residenciales, debido ya no solo al carácter monumental e institucional del ámbito sino también a la posible presión económica y social derivada de las actividades vinculadas al turismo de masas.

Es por todo ello por lo que se ha establecido un régimen diferenciado de usos en la zona: en una parte de la misma, tal y como se indica en los planos de ordenación, se ha buscado la conservación de dicho uso residencial y en la otra, se ha previsto el uso predominante no residencial, en el que sí son compatibles los usos terciarios del suelo. El establecimiento de este régimen diferenciado se basa en la potestad de planeamiento de la Administración, a través de la cual ésta puede establecer el modelo territorial que considere más adecuado para satisfacer el interés público, apareciendo, en este caso, suficientemente justificado en los diferentes documentos del Plan, el cambio en el contenido del mismo.

Por lo tanto, el régimen previsto para la zona Seu-Xerea no es restrictivo y permite la convivencia de diferentes usos.

La regulación del PEP si que admite edificios donde compatibilizar distintos usos terciarios. Se han denominado "*Uso Terciario singular*" y en los edificios así considerados se admite o un único uso terciario exclusivo o varios usos terciarios a excepción de la vivienda turística. Por lo demás el PEP admite en Seu-Xerea el terciario en planta baja y primera en edificio de uso mixto junto con el uso residencial, si bien dentro del uso terciario admisible en estas condiciones no figura la vivienda turística.

Se propone DESESTIMAR la Alegación.

Nº 59	SOLICITANTE: José Ferraz Español – DNI ***0766** 00101 2018 003608 19/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Espada, 22 – Refugio (Código C2.68.03 y BRL 01.03.47)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se señala que lo establecido por el PEP (que se incluye en la UE-2 la adquisición del refugio para dotacional educativo-cultural) entra en contradicción con su derecho de propiedad que les ampara para vender o no vender el mismo. Que no se les puede imponer la obligación de venderlo y comprarlo, porque el Ayuntamiento no puede imponer el precio del mismo. Que, en relación con que se declaró desierta la alternativa presentada para la ejecución de la UE-1 y al tener previsto el Plan que la C/ Espada se pueda edificar parcela a parcela sin someterse a unidad de ejecución, se está perjudicando a los propietarios del refugio que quedan en peor situación que sus colindantes y provoca un perjuicio patrimonial pues no podrá edificarse sobre el mismo ni compensarse la edificabilidad con colindantes al quedar todos desvinculados de la entrega del refugio al Ayto. Que lo que procede es su expropiación por el Ayto. de Valencia, lo que garantiza una indemnización justa sin tener que depender de la voluntad de propietarios de otras parcelas ni una negociación sobre un precio de adquisición que debe ser libre.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en el sentido de modificar la ficha de la UE2 para clarificar la adscripción del refugio a la UE-2 adecuando la ficha de la UE2 al contenido de la memoria de sostenibilidad económica, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El PEP en ningún momento está exigiendo que los propietarios del espacio (refugio) estén obligados a vender ni a ponerse de acuerdo con el resto de los propietarios de la UE 2 para adquirir el refugio. El refugio está incluido dentro de la UE-2 y no dentro de la UE-1 antigua del PEPRI que ha sido sustituida por diversas actuaciones aisladas.

La previsión de la obtención del refugio como equipamiento público está prevista como una adscripción al amparo del artículo 110 de la LOTUP. Por tanto no procede la expropiación por parte del Ayuntamiento ya que existe un mecanismo de gestión urbanística que permite su obtención por parte de éste.

La propia Memoria económica del PEP indica que el refugio se obtendrá *“sin perjuicio de los derechos en la Reparcelación de la UE2”*. Por tanto, ninguna adquisición o compraventa se tiene que articular, sino que está prevista como mecanismo de equidistribución en la Reparcelación del ámbito de la Unidad de Ejecución. En el seno del procedimiento reparcelatorio podrá existir o no acuerdo entre los propietarios, siendo el Ayuntamiento en tanto que Administración competente para su aprobación el garante de la materialización de todos los derechos de los propietarios del refugio y del resto de propietarios de la UE2.

Nº 60	SOLICITANTE: MONTIDIEGO S.L. – CIF B46957189 00101 2018 003609 19/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Tetuán, 8 y 8 bis (C3.2052 y C3.2053)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Licencia de obras aprobada por Resolución U-2273 de 27/10/1994, expediente 4958/92-2.	
ALEGACIÓN: Que el uso actual no es el residencial como señala el PEP, sino despachos – los inmuebles fueron objeto de una rehabilitación que transformó las viviendas en éstos, a través de la licencia de obras señalada antes-. Que en el apartado “organización espacial interna” de la ficha se manifiesta la posible existencia de “carpinterías de interés, pavimentos, pinturas murales, molduras”, cuando la realidad es que nada de ellos existe en ninguno de los edificios y tampoco lo había antes de su rehabilitación.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR parcialmente la alegación incorporando a las FICHAS INDIVIDUALES C3.2052 y C3.2053 la información sobre uso actual de los inmuebles y las consideraciones del apartado “organización espacial interna”, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se revisan las consideraciones realizadas por el interesado en cuanto a la discrepancia con el contenido de las FICHAS INDIVIDUALES C3.2052 y C3.2053 que son:

- apartado 5- DESCRIPCIÓN-REFERENCIAS DOCUMENTALES USOS ACTUALES Y PASADOS
- "organización espacial interna" sobre la posible existencia de “carpinterías de interés, pavimentos, pinturas murales, molduras...”, de acuerdo con la información aportada los inmuebles fueron objeto de una rehabilitación que transformó las viviendas que existían en oficinas y que no existen "carpinterías de interés, pavimentos, pinturas murales, molduras..." .

Se incorporara a las FICHAS INDIVIDUALES C3.2052 y C3.2053 la información aportada en el apartado de carácter descriptivo 5- DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS DOCUMENTALES

- Que el uso actual es de despachos y oficinas y que en los inmuebles debido a las transformaciones y modificaciones realizadas en ellos con el paso del tiempo ya no conservan elementos reflejados en la "organización espacial interna" sobre la posible existencia de “carpinterías de interés, pavimentos, pinturas murales, molduras...” que permanezcan vistas.

Se modifica apartado 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS Elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías de "a conservar, a irrelevante"

No obstante, en el apartado de 8- NORMATIVA DE APLICACIÓN, condiciones particulares se añadirá que en el momento de solicitar licencia para la realización de cualquier actuación se aportará en todos los casos información que confirme la no existencia de "pavimentos, pinturas murales, molduras...etc ocultos por anteriores intervenciones"

Por lo tanto se modifica el contenido de la Versión Preliminar expuesta al público del PEP Ciutat Vella respecto del contenido de las FICHAS INDIVIDUALES C3.2052 y C3.2053 la información sobre uso actual de los inmuebles y las consideraciones del apartado “organización espacial interna de acuerdo a los párrafos anteriores.

Nº 61	SOLICITANTE: PROMOCIONES URBANAS S.L. – CIF B28126126 00118 2018 0043538 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/san Vicente Mártir 16 57278-09 – vértice plaza Ayto.	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Que se modifiquen y rectifiquen los planos, fichas y alusiones a usos del edificio reconociéndose el uso terciario comercial y oficinas que realmente han coexistido y coexisten en el edificio. Que se proceda a revisar el régimen de usos del edificio, reconociendo y manteniendo expresamente la compatibilidad con el de uso terciario hotelero – se ha realizado una elevada inversión para implantarlo- así como el terciario comercial, ya que el PEP no deja clara la compatibilidad del edificio con el terciario hotelero ni con el comercial en planta baja, pese a la evidente coexistencia del mismo. Que por las características estructurales del edificio y dada la singularidad del edificio ubicado en una zona predominantemente comercial, así como por tratarse de un elemento protegido que difícilmente puede destinarse a uso residencial dentro del marco normativo actual, se reconozca y mantenga expresamente la compatibilidad señalada y que el actual PGOU permite.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El inmueble sito en C/San Vicente Mártir 16 57278-09, se encuentra dentro del Área de calificación Residencial, Subámbito de predominancia terciaria, tal y como se representa en el PLANO DE ORDENACIÓN O-10 USOS: ÁREAS DE CALIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTOS.

Tal y como señala el art. 6.10, apartado primero, de las NNUU en este emplazamiento se admiten nuevas implantaciones del uso Terciario hotelero (Tho.1) en edificio de uso exclusivo, lo que significa que es aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas piso) se destinan a un único uso (art. 6.3) .

Al pertenecer al Área de calificación Residencial, se aplica el Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial que admite el uso comercial en planta baja.

Por lo tanto, el uso actual o previsto por el edificio, si cumple las condiciones que se han señalado en los apartados anteriores resultaría compatible con el nuevo régimen de usos previstos en el PEP.

De todos modos, la calificación urbanística del PEP no afectará a la licencia de que ahora disponga el edificio ni impide el uso terciario actualmente realizado en dicho inmueble en la medida que venga amparado en dicha licencia.

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

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

- c) Se produzca una reestructuración total de la edificación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

Nº 62	SOLICITANTE: ERMITA TRES SL – CIF B96112644 ANTONIO PERIS BARBERA ***8125** 00118 2018 0043571 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se manifiesta la disconformidad con respecto a la regulación de los usos, circulaciones y ocupación de las vías públicas, proponiendo que se establezca un criterio con el que analizar las posibles licencias que se soliciten y todo ello considerando los cambios de necesidades que se pueden producir en determinadas zonas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En cuanto a los aspectos relativos a la movilidad, circulación etc., nos remitimos al contenido del informe relativo a la Alegación nº 3.

En cuanto a los criterios de ocupación de la vía pública no cabe sino reiterar que todos los aspectos de la regulación establecida en la Versión Preliminar sometida a información pública están basados en criterios de protección patrimonial que son los prevalentes al encontrarnos ante un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural.

Nº 63	SOLICITANTE: ALISEDA SERVICIOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. – CIF B86875689 I 00118 2018 0043537 24/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Salvador Giner nº 3, 5 y 7	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Estudio de Detalle (ED1726), aprobado definitivamente en fecha 27 de febrero de 2.007 (BOP 28-03-2008). En fecha 29 de junio de 2.018 se ha solicitado licencia sobre dicha parcela cuyo expediente obra en el Servicio de Licencias de Nueva Planta.	
ALEGACIÓN: Que no debe prescindirse de la figura de Estudio de Detalle y que debería asumirse el planeamiento contenido del Estudio de Detalle para la parcela, manteniendo todos los parámetros contenidos en el proyecto de puesta en valor de los restos, de manera que pueda adaptarse a situaciones sobrevenidas de códigos técnicos, nuevas Normas de Habitabilidad, etc., de nueva aplicación y a la evolución del mercado inmobiliario que demanda nuevas dimensiones en las unidades habitacionales. En relación con en el contenido de las Normas Urbanísticas y de Protección señalan que: - La parcela en cuestión debe ser grafiada según plano que se adjunta como Anexo I ya que es una única parcela y contiene un apéndice lateral que se ha dejado fuera del ámbito. - La alineación de la edificación interior en su día se planteó como continua para establecer retranqueos coincidentes con los accesos a las viviendas en el proceso de diseño. Por tal motivo debería recuperarse la línea recta sin esventramientos para tenerla en cuenta en la adecuación del expediente. - Mantenimiento de altura de planta baja de 4'50 metros sobre la acera para permitir el cumplimiento del Código Técnico DBS15 "Condiciones de aproximación y entorno" (que supone añadir bordillo, es decir unos 4'70m desde referencia, o 4'80 como existió en borrador y contempla el PGOU). - La envolvente configuración de la edificación interior debe mantenerse con adecuación a parámetros de tratamientos del PEP, de modo que no incida en la edificabilidad prevista. - Los ejemplos que contiene el PEP de perfiles de cubiertas son parte de los que realmente existen en todo el centro histórico. Existen multitud de variantes: cubierta a dos aguas, cubierta con tablero contra emergencia plana, cubierta a dos aguas con foseado intermedio para cubierta plana de alojamiento de elementos exteriores, tablero contra medianería más elevada, etc. Todas ellas son soluciones constructivas incluidas en el desarrollo tradicional. Basta con echar un vistazo al centro histórico (se adjunta borrador a "vuela pluma" de ejemplos de perfiles de la multitud de variantes que existen). - Los retiros de la edificación en cuerpos emergentes por encima de la altura de cornisa que, el PEP, establece en general en 5'00m, y en casos definidos 4'00 m, entendemos que deberían ajustarse a las crujiás tradicionales estructurales de viguetas de madera y revoltones en general por debajo de los 4'00m para las estructuras habituales de vivienda (en palacetes o mansiones estas dimensiones se modificaban de modo singular).	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR parcialmente la alegación incorporando modificaciones a la documentación la Versión Preliminar sometida a exposición pública que afectan a Planos y NNUU de acuerdo a las condiciones expresadas en el INFORME del equipo Redactor, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Revisada la documentación presentada por el interesado que afecta a inmuebles situados en Salvador Giner 3 y 7 se considera que debe modificarse la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial modificando errores detentados en el Plano de RÉGIMEN URBANÍSTICO O-08 e incorporando la parcela al Art. 4.12.- añadiendo los parámetros necesarios para definir la actuación.

Las modificaciones sobre la documentación la Versión Preliminar sometida a exposición pública son las siguientes:

1.- En el Plano de RÉGIMEN URBANÍSTICO O-08: La parcela se grafiará según plano que se adjunta como Anexo I incorporando apéndice lateral. Conexión de la plaza interior con la C/ Salvador Giner a través de pasaje situado en la planta baja de la edificación. El espacio libre del interior de la parcela es de uso público y dominio privado. Señalar que existe un elemento protegido en la parcela que es BRL.

2.- Se cumplirán las condiciones definidas para la FICHA INDIVIDUALIZADA C2.57 que son las de la FICHA BRL 01.03.36 CATALOGO ESTRUCTURAL de restos arqueológicos del molino Islámico adaptada al contenido de la modificación del catálogo del PEPRI del Barrio del Carmen EXPTE,;2006/357 aprobado en pleno 28.03.2008.

3.- Las parcelas, 54353, 09 y 10 se incorporan al Art. 4.12.- añadiendo los parámetros y condiciones a las que deben ajustarse las nuevas edificaciones que son:

- El área de actuación queda sujeta al régimen de actuaciones aisladas por lo que se incorpora a la documentación correspondiente del PEP, memorias y planos.
- El régimen urbanístico aplicable a las edificaciones será el definido en el estudio de detalle aprobado por acuerdo de pleno de 29.12.2006 con las modificaciones que se describen en los párrafos siguientes.
- En cuanto a Perfiles y cubiertas, Materiales, Criterios para composición de fachadas. Cuerpos y elementos salientes y Carpintería, Cerrajería, Cantería, Color, el nuevo proyecto técnico se adaptará a las condiciones del PEP. La zona de acceso desde el viario público, al espacio libre interior y a la visita de los restos del molino Islámico deberá realizarse mediante huecos que mantengan la composición tradicional de las plantas bajas sin enfatizar o singularizar estos huecos sobre el resto. El diseño de ordenación y composición de fachadas deberá ser aprobado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
- El proyecto de exposición y conservación del Molino Islámico se realizará de acuerdo las determinaciones incluidas en las autorizaciones correspondientes de la Conselleria de Cultura.
- El espacio libre interior tendrá carácter ajardinado y cumplirá las condiciones generales establecidas para los espacios libres públicos. establecidas en el caso

Nº 64	SOLICITANTE: Ministerio de Defensa Delegación de Defensa en la Comunidad Valenciana 00113 2018 031625 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Ximénez Sandoval, 6 – antigua Comandancia.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita la modificación del régimen de edificación del inmueble propiedad del Ministerio de Defensa sito en calle Ximénez Sandoval nº 6 El inmueble no tiene uso militar y con fecha 24/01/2017 se inició el expediente de desafectación y alienabilidad para su posterior puesta a disposición al Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, Organismo Autónomo INVIED O.A. Respecto del inmueble propiedad del Ministerio de Defensa sito en calle Ximénez Sandoval nº 6 solicita: - Que el uso del inmueble calificado por el PEP de Ciutat Vella como dotacional público Es/S ID Infraestructura Urbana, protegido (incluido en el catálogo) sea sustituido por USO RESIDENCIAL PROTEGIDO (VPP) respetando la altura de fachada de los inmuebles vecinos, teniéndose en cuenta lo alegado en el resto del escrito y que los usos residenciales plurifamiliares de protección pública son equivalentes a usos dotacionales desde el punto de vista urbanístico. - Que se permita en el inmueble la misma edificabilidad del entorno, bien permitiendo su reconstrucción bien permitiendo su sobreelevación. - Sin perjuicio de lo anterior debe indicarse que pese a no ser exigible desde el punto de vista legal la compensación de superficies dotacionales (según se ha acreditado pues la procedencia de la citada modificación al no disminuirse con ella el equilibrio dotacional público exigido en el art. 92 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana implica la no necesidad de mantener el equilibrio dotacional es decir de "recuperar" el porcentaje de suelo dotacional respecto a techo privativo), el Ministerio de Defensa efectuará, en el momento procesal oportuno, las cesiones legales de aprovechamiento a realizar en la gestión urbanística del inmueble. Debemos insistir en este punto que la actual ordenación propuesta también conllevan un derecho indemnizatorio a favor del titular del bien por afectar una vinculación singular, es decir una limitación de los derechos urbanísticos en favor de la colectividad pero sin que se repara dicha lesión (esto ya paso en su día con los colegios privados religiosos de València)	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, modificando las condiciones particulares establecidas en la Ficha individualizada C3.2057 del inmueble para clarificar su interpretación, manteniendo su uso Dotacional pero considerándolo "Uso Dotacional Múltiple", DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El inmueble sito en la parcela 64285-13 Ximénez Sandoval, 6 estaba protegido patrimonialmente en el planeamiento vigente, el Plan Especial de Protección de los Entornos de Bienes de Interés Cultural Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes (Exconvento de San Pío V), Monasterio del Temple, Palacio de Justicia, Exconvento del Carmen e Iglesia de Santa Cruz (PEP-EBIC 08) de Valencia con aprobación definitiva publicada en el BOP 01/06/2016.

El PEP de Ciutat Vella, cuya Versión Preliminar, ha sido sometida a exposición pública mantiene la protección e incluye al edificio en su catálogo de Protección, su ficha individualizada es la C3.2057. Las condiciones de conservación de las características originales del inmueble determinadas en la Ficha impiden la actuación que se pretende de elevación o sobre elevación, sin embargo no impiden la posibilidad de rehabilitación.

Como consecuencia de la alegación presentada se han revisado las CONDICIONES PARTICULARES que se especifican en la ficha del catálogo considerándose necesario para su puesta en valor precisar las consideraciones realizadas para mejorar su interpretación.

Así pues se modifica este apartado quedando de la siguiente forma:

Las condiciones de la tabla anterior de refieren a la edificación principal, la recayente al viario. Respecto del resto de edificaciones "edificaciones de carácter auxiliar" como se denomina en la descripción, se consideran elementos irrelevantes cuyas actuaciones pueden ser, de acondicionamiento o eliminación.

En caso de eliminación podrá realizarse edificación de nueva planta que no altere la edificabilidad existente actualmente en la parcela manteniendo además los parámetros de altura de cornisa y de cumbrera de la edificación protegida como valores máximos para la nueva edificación, aunque podrá emplearse cubierta plana. Se deberá mantener el porcentaje de ocupación existente en la actualidad en la parcela y el resto mantenerse como espacios libres preferiblemente con carácter ajardinado. Los nuevos cuerpos podrán comunicarse, puntualmente con el cuerpo protegido ocupando un 30% máximo de la superficie de la fachada trasera.

El proyecto que desarrolle la edificación deberá adaptarse a las condiciones de la edificación correspondientes a la Subzona de Ordenación Pormenorizada, donde se ubica el equipamiento, en este caso subzona -Trama Histórica- de las Normas Urbanísticas del PEP en lo que se refiere a los parámetros y elementos siguientes: Perfiles y cubiertas; Medianeras o paramentos al descubierto, fachada transversal o trasera;

Por lo tanto como consecuencia de la alegación se modifica la ficha individualizada C3.2057 incluyendo las condiciones anteriores.

Segunda.-

Respecto del cambio de calificación de dotacional público a régimen general, área de calificación residencial el PEP de Ciutat Vella incluye el inmueble 64285-13 como Equipamiento Público, Infraestructura Urbana SQI-SEG, y su superficie forma parte del computo de los equipamientos de la red secundaria de este ámbito objeto de ordenación del PEP.

Cualquier modificación de la situación prevista en el documento de Versión Preliminar expuesta al público, supondrá una alteración del manteniendo el equilibrio de dotaciones públicas en el ámbito del PEP.

Según la LOTUP, ANEXO IV es obligatorio para cualquier modificación de planeamiento como la que aquí se plantea que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Por lo tanto, eliminar la calificación de dotacional público de este inmueble implicaría la necesidad de calificar otros y compensar la superficie dotacional afectada.

En todo caso se ha valorado la conveniencia de considerar como "Dotacional Múltiple" este edificio para posibilitar en el mismo cualquier uso dotacional público admitido por la LOTUP teniendo en cuenta de forma particular la necesidad de implantación de equipamientos de carácter sanitario (consta solicitud de reserva de dotacional en antecedentes de este expediente, informe de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública, Dirección General de Recursos Humanos y Económicos 29.06.2017) que requieren condiciones difíciles de adaptarse a cualquier parcela del ámbito de Ciutat Vella. Por lo tanto, se incorpora al ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA la valoración del inmueble sito en la parcela 64285-13, que se mantiene como equipamiento público, dotacional múltiple, protegido.

Nº 65	SOLICITANTE: ABELARDO DEBÓN GÓMEZ – DNI ***1306** ELENA DEBÓN UGARTE – DNI ***8957** 00113 2018 031654 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza Santa Margarita, 2	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente licencia U-5130, de fecha 31/07/2001 de restauración y rehabilitación.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que se modifique el tipo arquitectónico del edificio de 2B “Casa Vecinal” al tipo 4 “Casa señorial o palacio”. Señala que la planta baja y el entresuelo del edificio presentaban la distribución propia de una vivienda unifamiliar burguesa -zona de servicio de la edificación y espacio habitacional del servicio de la casa con acceso independiente-, mientras la planta primera y segunda albergaban los usos propios de una casa burguesa. Por lo tanto, no se aprecia en ningún caso en estos planos que nos encontremos ante una casa vecinal plurifamiliar y si frente a una casa señorial, que por su fecha de construcción -1881- adoptó un lenguaje ecléctico en la fachada (cuya descripción es acorde con la ficha). El edificio nunca se destinó al uso residencial plurifamiliar. Ofrece posible visita al inmueble para valorar estado de conservación.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: SE PROPONE ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación, y se modifica la tipología asignada al edificio Plaza Santa Margarita 2 en su FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1742, se cambia el tipo de la edificación de “CASA VECINAL”, a “TIPO 3 CASA ACOMODADA”, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Una vez valorada la información que contiene la alegación se puede confirmar que el edificio efectivamente, presenta características de una “Casa burguesa o acomodada”, y no de una “Casa Vecinal”, como actualmente se encuentra recogido en el Catálogo de Protecciones expuesto al público. Sus características y cronología son acordes a la descripción contenida en el ANEXO 2 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES: FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA “TIPO 3 CASA ACOMODADA” del PEP de Ciutat Vella.

No se considera que se trate de una edificación que pueda enclavarse dentro del “Tipo casa señorial o palacio”, como se solicita por parte del alegante. Tras estudiar la información aportada, se constata que la edificación no consta de los componentes propios del tipo edificatorio “casa señorial o palacio” ya que no consta de zaguán abierto a un patio central delimitado por arcos escarzanos y techumbre tipo alfarje, patio central, escalera de sillería situada en este patio...etc. En cambio, presenta los componentes propios de una “Casa acomodada” ya que según se aporta en la alegación, fue la residencia unifamiliar de la Familia Vilar, y posee un gran portón de entrada que da acceso a un zaguán ricamente decorado a doble altura con espacio para el carruaje, planta principal o noble y planta superior de menor altura.

Se propone estimar parcialmente la alegación, y se modifica la tipología asignada al edificio Plaza Santa Margarita 2 en su FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1742, se cambia el tipo de la edificación de “CASA VECINAL”, a “TIPO 3 CASA ACOMODADA”.

El cambio supone por lo tanto modificación de la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1742 de la Versión expuesta al Público del PEP Ciutat Vella y se modifican las condiciones del apartado 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS adaptándolas a las que corresponden a la nueva tipología.

Nº 66	SOLICITANTE: SERVICIO DE DEPORTES FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS E_03502_2017_28. 05/07/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
CONTENIDO INFORME: Desde el Servicio de Infraestructuras de la FDM se solicita que dada la falta de instalaciones deportivas de Ciutat Vella, que dentro de la definición de zonas verdes se tuviera en cuenta la colocación de elementos deportivos enfocados al predeporte o al estiramiento y complemento del running ya que existe una gran demanda de zona deportiva.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación modificando el artículo 5.4, apartado 2 de las Normas incorporando consideraciones reflejadas en el informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La definición del uso espacios libres (DEL) tal y como se expresa en las NNUU del PEP de Ciutat Vella es la propia de las NNUU del PGOU vigente pero se considera que dentro de las actividades de esparcimiento pueden considerarse la instalación de elementos deportivos enfocados al pre-deporte o al estiramiento y complemento del running. Como cualquier otra instalación o edificación a implantar en el ámbito del Plan Especial, deberá cumplir las condiciones de carácter ambiental y paisajístico que se establecen en las NNUU. Por lo tanto cualquier, instalación de elementos deportivos de las características comentadas anteriormente podría admitirse en el uso (DEL) si estas, son compatibles con los valores del ámbito protegido. Su incorporación deberá contar con informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

Como consecuencia de la aceptación del informe (I-66) se modifica artículo 5.4 Red Secundaria: Infraestructura y zonas verdes, en el punto 2 incorporando consideraciones anteriores.

Nº 67	SOLICITANTE: Comunidad de bienes “Mercedes y Francisco Requeni Alcorisa, C.B.” - CIF E96739412 0110 2018 080818 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Gutemberg 10 y 12	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Se aporta justificación de alegaciones mediante informe de técnico.	
ALEGACIÓN: Se solicita que se incluyan como usos compatibles de las edificaciones c/ Gutemberg 10 y 12 los siguientes: - Uso Ind.1, como uso originario de las edificaciones, ya que podría poner en valor el patrimonio cultural del edificio primigenio. - Uso Tre.1, 2 y 3, necesario para poder regenerar la zona, generando un espacio que conjugue varios usos. Estos usos son aceptables en el resto del área discontinua de calificación de uso terciario exclusivo y no se explica su restricción en un área sin urbanizar y no saturada de terciario recreativo. - Uso Tho.1. Es razonable en relación con la tipología y además se acepta en el resto del área discontinua de calificación de uso terciario exclusivo y no se explica su restricción en un área sin urbanizar y no saturada de terciario hotelero. Todo ello, con el objeto de mejorar la viabilidad y sostenibilidad para incentivar su rehabilitación y puesta en uso. Que en la ficha del catálogo de protecciones del PEP de cada edificio objeto de la alegación se defina su uso de manera más concreta y pormenorizada con el objetivo de agilizar su puesta en valor mediante su rehabilitación y uso de forma independiente a la aprobación de la UE-22 donde están incluidos, dado su carácter singular protegido y a la legislación en materia de intervención patrimonial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y admitir a los edificios TIPO 9 ARQUITECTURA INDUSTRIAL dentro del subámbito terciario exclusivo, Terciario singular, dedicarse a los usos que se han considerado adecuados en el informe y modificar el Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s), de las NNUU apartado cuarto para el tipo arquitectónico TIPO 9 ARQUITECTURA INDUSTRIAL, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación aportada respecto a la inclusión de la compatibilidad con los usos Ind.1, Tre. 1, 2, 3 y Tho.1. en c/ Gutemberg 10 y 12 se propone estimar la alegación parcialmente y admitir a los edificios asignados como TIPO 9 ARQUITECTURA INDUSTRIAL dentro del subámbito terciario exclusivo, Terciario singular, los usos siguientes:

- El Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1).
- El Uso Terciario recreativo Uso Tre.1, 2 pero solo para actividades vinculadas con la cultura como cines, teatros, o salas de reunión.

Debido a estos cambios se modifica el contenido de la Versión Preliminar expuesta al público, se incorpora al Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s), de las NNUU apartado cuarto para el tipo arquitectónico TIPO 9 ARQUITECTURA INDUSTRIAL.

Por el contrario no procede que queden excluidos de la UE-22 sin perjuicio de que si conforme a la legislación vigente ello resultara posible, puedan ser rehabilitados sin que ello implique la reducción o exención de sus deberes como propietarios incluidos en aquella.

Nº 68	SOLICITANTE: Asociación de vecinos afectados por el PEPRI del Barri del Carme G97748310 En representación de Josep Montesinos José Luis March Ramos – DNI ***4835** en nombre de la Plataforma de la Muralla - CI G97483010 00101 2018 003665 25.09.2018
EMPLAZAMIENTO: Mare Vella, 19	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Queda demostrado, según catastro de 1934 que la casa taller March, ha mantenido la tipología de casa obrador hasta esta fecha y después se construye en 1936 el edificio que se encuentra en la actualidad en la parcela con los estándares propios de esta época con vigas de hierro y madera, ventanales, columnas de hierro etc. pero conservando la parte contigua originaria del taller, cuyos muros más antiguos datan del siglo XVII y parte del pavimento de adoquín de rodeneo, gran parte de su estructura de carácter preindustrial, adaptado a sus necesidades en el siglo XX y manteniendo se activo hasta la actualidad se conserva y se convierte en el único obrador del siglo XXI. El hecho de que sea el único ejemplo que permanece en Ciutat Vella, no desmerece su valor patrimonial, si no que le da más valor desde el punto de vista sociológico, etnológico, e histórico y ejemplo de arquitectura popular, ya que estamos hablando de un edificio construido para ser utilizado como taller, casa y tienda que ha ido adaptándose a su tipología y a las necesidades vitales y profesionales de cada generación de artesanos hasta la actualidad. La casa Taller March lleva diversas décadas abierta a la ciudadanía y ha estado colaborando con universidades, escuelas, y eventos, exposiciones, visitas guiadas, conciertos, etc. por eso no es de extrañar que en la actualidad tenga el soporte de los vecinos el barrio y una cantidad importante de Valencianos y Valencianas, también de otras poblaciones y otros países así como historiadores, arquitectos, arqueólogos, artesanos.... estos defienden la permanencia de este taller, ya que es el único ejemplo vivo de casa obrador de Ciutat Vella, actividad Tradicional que aún se encuentra en la memoria histórica de muchos vecinos que han conocido este taller y tantos otros que han desaparecido desde hace bastantes décadas y que deberían recuperarse para otras generaciones. La casa Obrador March se encuentra en un entorno artesanal de origen musulmán y medieval llegando al mundo contemporáneo. Es compatible con el PEP de Ciutat Vella, en tanto que se podrán poner en valor las Torres de la Muralla y ahora se podrá contemplar al mismo tiempo el taller aportando un aliciente al visitante interesado por la cultura de la ciudad. La Plataforma de la Muralla nunca ha pedido una protección como BIC sino una protección integral de carácter etnológico, como entorno artesano histórico, como solución de futuro y en favor de su permanencia. La Asociación de Vecinos afectados por el PEPRI del Barrio del Carmen, solicita que la casa-taller se proteja como patrimonio de carácter etnológico, que se proteja su construcción o instalación o conjunto de estas vinculadas a la forma de vida y actividades artesanales tradicionales que por su relevancia es representativa de la cultura artesanal valenciana. Para proteger este bien, se considera necesario que se incluya en el catálogo de más de 2000 bienes a proteger en el PEP de Ciutat Vella (edificio, espacio y contenido) que pueda garantizar en un futuro su permanencia, esta protección en concordancia con las últimas declaraciones de los redactores del PEP, en la línea de proteger el taller, también porque quede protegido de cara al futuro ante los posibles cambios de gobernabilidad del Ayuntamiento, por corporaciones que no fueran sensibles a este tipo de protección de los talleres artesanos.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: : ESTIMAR EN PARTE la alegación y calificar la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y de su relación con la historia de Ciutat Vella. Incluir el local en planta baja del emplazamiento a que se refiere esta alegación como elemento protegido,	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al informe emitido en relación con la Alegación nº 14

Nº 69	SOLICITANTE: Josep Montesinos i Martínez DNI ***5567** Secretari Comunitat de Veïns edifici pl. Beneyto i Coll, 3 00101 2018 003667 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza Beneyto i Coll, 3	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Que a la vista de la información planimétrica (1.7. Planos de análisis. A-06 estado de la edificación), se observa que esta finca se rotula como “Edificación deficiente”. Que no conocen la forma en que se ha evaluado pero que esta finca está totalmente habitada y conservada, tanto exterior como interiormente.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación. Una vez revisados los aspectos descritos por el alegante se confirma que se trata de un error y se procede a subsanar. Se modifica Planos de Análisis A-06 estado de la edificación en parcela de Plaza Beneyto i Coll, 3	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Una vez revisados los aspectos descritos por el alegante se confirma que se trata de un error y se procede a subsanar. Se modifica el Plano de Análisis A-06 estado de la edificación, en parcela de Plaza Beneyto i Coll, 3 reflejando que se encuentra en buen estado de conservación.

Nº 70	SOLICITANTE: OTEGUI Y TELLERÍA S.L. – CIF B46152880 Representante: JUAN DE OTEGUI Y TELLERÍA, DNI ***0106** 00110 2018 080854
EMPLAZAMIENTO: UE nº 11, 12 y 13 del PEPRI del Mercat, parcelas I, II, III y IV y determinadas plazas de garaje en las plantas de sótano 1, 2 y 3.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Reparcelación Forzosa realizada en el marco de la Gestión del Programa de Reforma Interior de las Unidades de Ejecución nos 11, 12 y 13 del PEPRI del “Mercat”, aprobada en 2002, y con la urbanización concluida y recibida por parte del Ayuntamiento de Valencia en 2014	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicitan - Que se modifique la calificación de suelo de las parcelas comprendidas dentro de la delimitación de las UE nº 11, 12 y 13, de la propuesta Trama Histórica (código THC), a la calificación urbanística de suelo <i>Reformas urbanas</i> s. XIX y XX (código RUR). Tal y como ocurre con los terrenos inmediatamente colindantes de la calle Adresadors y la avenida del Oeste. - Que se modifique la calificación de usos de las parcelas comprendidas dentro de la delimitación de las UE nos 11, 12 y 13, de la propuesta <i>Edificios mixtos Residencial-Terciario</i>, a la calificación de uso <i>Predominancia Terciaria (comercial y servicios)</i>. Tal y como ocurre con los terrenos inmediatamente colindantes de la calle Adresadors y la avenida del Oeste. - Que se excluya a las parcelas de las UE nº 11, 12 y 13 de la delimitación del <i>Subámbito de Predominancia del comercio tradicional y establecimientos emblemáticos</i>. Tal y como ocurre con los terrenos inmediatamente colindantes de la calle Adresadors y la avenida del Oeste. Dado que las facultades que ahora se restringen -mediante la restricción de usos- fueron alcanzadas mediante un largo proceso de gestión, que conllevó la Rehabilitación Urbana a costa de los propietarios, y la correspondiente cesión de suelos para la participación pública de las plusvalías resultantes de los procesos de urbanización, la prematura e injustificada restricción de las facultades que emanaron del planeamiento resultado del indicado procedimiento de Gestión Urbanística debe considerarse que incurre en el supuesto indemnizatorio de responsabilidad patrimonial de la administración por actos y disposiciones en materia urbanística, en caso de consolidarse la propuesta de PEP que ahora se expone al público. Por ello, de conservarse la propuesta de calificaciones expuesta al público, estos propietarios no dudarán en reclamar ante los tribunales aquellos derechos que creen que la ley les reconoce.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACION	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público. En este sentido, la recuperación del tejido residencial en la Ciutat Vella de València es uno de los objetivos prioritarios de las normas del PEP. No obstante, la ordenación propuesta es sensible con los derechos adquiridos de los propietarios, pues conforme al régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) es posible que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos y devengan incompatibles con el régimen de prohibición y compatibilidad de usos regulado en los artículos posteriores podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan y en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

- f) Se produzca una reestructuración total de la edificación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

Nº 71	SOLICITANTE: OCOVAL Servicio de Coordinación de Obras en la Vía Pública y Mantenimiento de Infraestructuras. Oficina de Coordinación de Obras de Valencia (OCOVAL). Expediente: E-03502-2017-000028-00 20/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL INFORME: Se da cuenta de que en relación a la solicitud de informe referente a PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA, se dio traslado del mismo a las compañías Iberdrola, Telefónica, Gas Natural y Vodafone-Ono. A fecha del presente informe, y expirado el plazo de contestación, no se ha recibido ninguna contestación.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

Nada que señalar.

Nº 72	SOLICITANTE: ELIT ALIQUAM S.L. – CIF B98645310 JUAN JOSÉ BORT NICOLAU ***2455** 00118 2018 0043713 25/09/2018
Emplazamiento: C/ Gobernador Viejo, 9	
ALEGACIÓN: En cuanto a plano O-08 régimen urbanístico, y relativo al edificio situado en el número 9 de la calle Gobernador Viejo, indicar que no está bien representada la línea del cambio de altura/alineación interior. Se deben representar las líneas correspondientes a los tres cambios de altura de la edificación.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se revisan las observaciones realizadas por el interesado y se comprueba que las condiciones que afectan al régimen urbanístico de la parcela 61299-10 de C/ Gobernador Viejo, 9 no contienen errores. La edificación protegida se representa con un sombreado distinto y sin número de alturas. En la parte no protegida se admite una planta. Las condiciones que otorga el PEP-Ciutat Vella a la parcela son las mismas que otorgaba el planeamiento anterior vigente PEPRI de Seu-Xerea que las recoge el PEP EBIC 06-07 y las mantiene el PEP-Ciutat Vella.

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas se propone DESESTIMAR la alegación.

Nº 73	SOLICITANTE: Carlos J. Sánchez-Pescador – DNI ***5446** 00101 2018 003673 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ALEGACIÓN: Que se responda de forma clara y sin dar lugar a interpretaciones posteriores si las medidas de ocupación de las terrazas van a ser las dichas – permitir un ámbito de circulación peatonal de 3m como mínimo y separación de 1,20 m de las fachadas”- y si se van a convertir en elemento de obligatorio cumplimiento a todos los bares, restaurantes y asimilables, dado que supondrían la desaparición de un alto número de terrazas, pues quedarían excluidas todas aquellas ubicadas en calles de menos de 5m.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Es necesario señalar que con la aprobación de los Planes Especiales de Entorno de Protección que se han ido redactando y aprobando en los últimos años, el PEP EBIC 08 y el PEP EBIC 06-07 ya se establecían medidas respecto de las condiciones de los espacios públicos en cuanto a "ocupación" y la regulación consistía en que la ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo, en los ámbitos que correspondían a espacios en contacto directo con el BIC.

A la vista de esta y otras alegaciones se ha considerado necesario revisar y adaptar el art. 8.4.- Condiciones de Generales, de resultas de lo cual, se establece para todo el ámbito del PEP Ciutat Vella, la aplicación de la Ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público municipal vigente pero además, se propone incorporar al contenido del art. 8.4 de las Normas:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.
- La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.
- La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).

Nº 74	SOLICITANTE: Juan Pedro Iborra Suárez – DNI ***3748** 00101 2018 003674 25/09/2018
Emplazamiento: c/ Salvador	
ALEGACIÓN: Que la plaza situada en C/ Salvador del Sector Xerea es un estercolero y una construcción de nueva planta en la misma destruiría todo el entorno histórico. Solicita un espacio verde y de recreo.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a la Alegación nº 34, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 75	SOLICITANTE: Ángela García Codoñer – DNI ***4034** Dep. Exp. Gráf. Arq. Univ. Politècnica Valencia. 00113 2018 031733 25.09.2018
EMPLAZAMIENTO: Ciutat Vella	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Se expresa que la normativa de color incluida en los documentos del PEP, no recoge adecuadamente la información de los estudios que realizó el Equipo de Investigación del Color del Instituto de Restauración del Patrimonio de la Universitat Politècnica de València que fueron contratados por el Excmo. Ajuntament de València entre los años 1994 y 2001. 1. Que el artículo 8.9. Regulación del color en las fachadas, en su apartado 2.b. se refiere a la publicación "El color de Valencia, el centro histórico", cuando entendemos que debe referir a los proyectos originales, ya que dicha publicación es de divulgación y no incorpora la totalidad de las directrices de aplicación, al tiempo que no ha sido financiada ni publicada por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia. Por ello proponemos que se cambie su redacción por la siguiente: <i>b. Se realizará una valoración de la Idoneidad del color obtenido, mediante la utilización de la carta cromática que, para las distintas tipologías del centro histórico contienen estas Normas basadas en los proyectos: "Estudio cromático del centro histórico de Valencia para la obtención de una carta cromática conducente a la creación de una futura normativa cromática: El Barrio del Carmen", "Estudio Cromático del Barrio de Velluters de Valencia" y "Estudio Cromático de los Barrios del Mercat, Seu Xerea y Universitat -Sant Francesc para la Rehabilitación de los mismos en sus parámetros cromáticos históricos", redactados por el Equipo de Investigación del Color de la Universidad Politècnica de Valencia, y que se encuentran sintetizados en la publicación "El color de Valencia, el centro histórico"</i> 2. Que, en su redacción actual, el apartado 4 del artículo 8.9. Regulación del color en las fachadas, abre la puerta, aunque sometida a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio, a la posibilidad de proponer soluciones cromáticas ajenas a los criterios originales de las edificaciones intervenidas. Entendemos que esta posibilidad es contraria a la necesidad de respetar la escena urbana, por lo que en todo caso se debe evitar que pueda producirse la distorsión de la misma a través de la introducción de tratamientos cromáticos y materiales que no responden al cromatismo original. En el caso de los edificios protegidos, uno de los principios fundamentales en todos los centros históricos europeos es el de mantener en los mismos el cromatismo original, por lo que dicho artículo es claramente inadecuado; en el caso de edificios históricos no protegidos, los mismos juegan un papel fundamental en la concreción de dicha escena urbana, al constituir el lienzo de fachada sobre el que se destacan los primeros, por lo que deben responder plenamente al cromatismo original. Las técnicas constructivas, así como los materiales empleados en la arquitectura tradicional del centro histórico, estaban estrechamente ligados a los materiales y pigmentos propios de cada territorio. Lo que constituye un hecho antropológico identitario a recuperar, al margen de los subjetivismos cromáticos. Por todo ello entendemos que dicho artículo debería ser eliminado del articulado normativo, siendo más oportuno establecer la obligatoriedad de que la propuesta se desarrolle en el marco de las gamas cromáticas históricas originales en el supuesto de que no exista la posibilidad de recuperación del cromatismo original. 3. En las fichas de aplicación entendemos que la tabla inicial que enumera las tipologías, establece un paralelismo entre las tipologías enunciadas en las Normas urbanísticas y de protección del Plan Especial de Protecció de Ciutat Vella y las propuestas en los citados estudios cromáticos, en aras a posibilitar la aplicación de las directrices cromáticas sin posibilidad de error. Sin embargo, en ningún momento se aclara el origen de cada columna de tipologías. Parece que sería conveniente encabezar dichas columnas con el origen de los nombres para una mayor claridad. 4. Como equipo redactor de los cinco estudios que componen el Estudio Cromático del Centro Histórico de Valencia, detectamos que en las fichas cromáticas existen diversos errores que deben ser corregidos: - Es necesario distinguir entre las familias cromáticas ocres y almagras dentro de las tipologías	

predominantes, ya que las combinaciones cromáticas con las gamas aplicables a cada color difieren sustancialmente. El empleo de una sola ficha para cada tipología induce a error en este aspecto concreto.

- Faltan algunas familias cromáticas pertenecientes a las diversas tipologías descritas.
- Los colores están desordenados, lo que supone una defectuosa interpretación del Sistema Munsell que puede prestarse a confusión.

Por todo ello, en calidad de equipo redactor de dicho proyecto cromático, proponemos la sustitución de las fichas propuestas por aquellas que adjuntamos, que responden de manera más estricta a los resultados científicos de dichos estudios.

5. En los estudios cromáticos se sigue la Notación Cromática del Sistema Munsell, al igual que en la normativa propuesta; sin embargo, dicha aclaración no figura en ningún lugar, siendo imprescindible esta aclaración para posibilitar la conversión de dicho sistema, universalmente reconocido en el ámbito científico de la restauración arquitectónica, a los sistemas comerciales más difundidos.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR parcialmente la alegación y modificando la documentación de la Versión preliminar incorporando al artículo 8.9. de las NNUU los aspectos que se describen en el informe del equipo redactor, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Antes de iniciar la revisión de las consideraciones específicas que contiene la alegación es necesario realizar las puntualizaciones siguientes:

- Que el pliego de condiciones técnicas del contrato del PEP, especifica que deberá incorporarse carta cromática basada en los diversos estudios específicos realizados sobre las edificaciones tradicionales del ámbito protegido, sin acotar el alcance de la consideración final de los resultados concretos de estos estudios en el PEP.
- Los estudios realizados para la elaboración de la ordenanza cromática del PEP de Ciutat Vella, se basan en un estudio tipológico realizado durante la fase de redacción del Plan Especial y en los estudios que realizó el Equipo de Investigación del Color de la Universidad Politécnica de Valencia, y que se encuentran sintetizados en la publicación "El color de Valencia, el centro histórico"

Por lo tanto, el resultado final se considera que no tiene por qué coincidir estrictamente con los estudios realizados entre los años 1994 y 2001, puesto ahora se han tenido en consideración otras variables que se añaden a los estudios anteriores.

Respecto de las alegaciones presentadas podemos señalar que:

1. Se incorpora íntegramente el contenido de la primera alegación y se incorpora al artículo 8.9. Regulación del color en las fachadas, apartado 2.b de las NNUU.

La redacción del art. 8.9., apartado 2b. de las NNUU será:

Se realizará una valoración de la idoneidad del color obtenido, mediante la utilización de la carta cromática que, para las distintas tipologías del centro histórico contienen estas Normas basadas en los proyectos: "Estudio cromático del centro histórico de Valencia para la obtención de una carta cromática conducente a la creación de una futura normativa cromática: El Barrio del Carmen", "Estudio Cromático del Barrio de Velluters de Valencia" y "Estudio Cromático de los Barrios del Mercat, Seu Xerea y Universitat -Sant Francesc para la Rehabilitación de los mismos en sus parámetros cromáticos históricos", redactados por el Equipo de Investigación del Color de la Universidad Politécnica de Valencia, y que se encuentran sintetizados en la publicación "El color de Valencia, el centro histórico".

2. No se considera adecuada la eliminación del artículo 8.9. Regulación del color en las fachadas, apartado 4 de las NNUU. que permite la opción de realizar un estudio cromático específico realizado por

técnico especialista para el establecimiento del color con criterios distintos en los planteados en estas Normas que deberá autorizarse por la Comisión Municipal de Patrimonio. Ya que se pretende que excepcionalmente, se puedan proponer soluciones distintas a las previstas en las fichas particularizadas para cada tipo de fachada, mediante la realización de estudio cromático realizada por técnicos especialistas y que será autorizado por la Comisión Municipal de Patrimonio.

La redacción del art. 8.9., apartado 4 de las NNUU será:

Excepcionalmente, si se justifica la singularidad de la intervención podrá realizarse una solución distinta a las previstas en las fichas particularizadas para cada tipo de fachada mediante la realización de un estudio cromático específico realizado por técnico especialista en restauración o especialistas en restauración y conservación de patrimonio que deberá ser autorizado por la Comisión Municipal de Patrimonio.

3 y 4. Respecto de aspectos a modificar de las FICHAS que constituye la ordenanza cromática, se ha realizado una reunión entre Equipo de Investigación del Color de la Universidad Politécnica de Valencia, y los técnicos del equipo redactor y se consensua la adaptación de las fichas de la Versión Preliminar del PEP. Se corrigen aspectos como:

- Distinguir entre las familias cromáticas ocre y almagras dentro de las tipologías predominantes, ya que las combinaciones cromáticas con las gamas aplicables a cada color difieren sustancialmente. El empleo de una sola ficha para cada tipología induce a error en este aspecto concreto.
- Faltan algunas familias cromáticas pertenecientes a las diversas tipologías descritas.
- Los colores están desordenados, lo que supone una defectuosa interpretación del Sistema Munsell que puede prestarse a confusión.

5. Se recoge esta observación realizada en esta alegación y se incorpora a las fichas en el artículo 8.9 apartado 5 de las NNUU.

La redacción del art. 8.9., apartado 5 de las NNUU será:

En los estudios cromáticos al igual que en la normativa propuesta se sigue la Notación Cromática del Sistema Munsell, para posibilitar la conversión de dicho sistema, a los sistemas comerciales más difundidos.

Nº 76	SOLICITANTE: LOVA TRES S.L. – CIF B97156632 RICARDO DIAZ PARDO ***8056** 00118 2018 0043851 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Exarch 3, 5 y 7	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Antecedentes relevantes: Programa de la UE4 del PEPRI de Velluters, así como de la firma del convenio urbanístico, la aprobación del proyecto de reparcelación y la tramitación de obtención de las licencias de construcción y actividad de 30 de junio de 2017.	
ALEGACIÓN: Solicitud: El elegante formula las siguientes alegaciones: 1. <u>Dejar sin efecto la declaración de BRL de los Palacios de Exarchs, 3, 5 y 7, dejando con el nivel de protección parcial establecido en el anterior Plan Especial de Entornos de Bienes de Interés Cultural (PEP-EBIC 06/07). Falta de motivación en la calificación como BRLs de los edificios lo que supone un mayor nivel de protección y limitación a la propiedad, sin que se ajuste a motivación alguna, al no existir causa posterior a su catalogación en el año 2016 que justifique este aumento de su protección.</u> 2. <u>En caso de producirse la declaración de BRL, adecuar la ficha del catálogo a los elementos que requieran una protección especial, que estaban ya recogidos en el anterior Plan, eliminando de la ficha los elementos de la segunda planta de los edificios, que carecen de valor histórico al haber sido remodelados en el siglo XX.</u> La relación de elementos actuales a proteger no se basa en estudio alguno, no existiendo en el expte fundamentación pericial que sustente dicha protección y no es correcta, existiendo errores en la descripción del aspecto interior y exterior del edificio: 2.1 En Exarchs 3 "en la fachada recayente a la plaza Ciudad de Brujas, se presenta el muro con ladrillo visto", no siendo correcta dicha afirmación dado que la fachada está revestida con un revoco fingido en forma de fachada caravista. ○ El portón de madera no está revestido en "hierro forjado", sino está forrada exteriormente por una plancha de latón para proteger la madera. ○ El revestimiento de la escalera, además, del peldañado de mármol es del siglo XX, por lo que no merece ningún tipo de protección histórica. ○ En el mismo zaguán de Exarchs 3, los dos tramos de escaleras presentan un revestimiento y características de siglo XX, habiendo reaprovechado elementos como la barandilla para realizar un falso histórico. 2.2 La descripción del alzado de Exarchs 5, la frase está incompleta. ○ La planta baja de Exarchs 5 está completamente reformada en el siglo XX, no siendo merecedora de protección alguna. Además, no es cierto que las caballerizas y servicios de Exarchs 3 allí, ya que se desconoce dicho hecho, al haber sido remodelado. 2.3 En relación a la descripción de Exarchs 7, existe un error al citar que el patio fue remodelado en el siglo XIX, ya que la propiedad ha realizado un estudio previo sobre el conjunto de inmuebles, y dicho patio fue reformado en el siglo XX, posiblemente coetánea a la reforma del laboratorio y vivienda del mismo edificio. Es falso que la puerta que cierra la capilla presenta marquetería. La cocina de planta segunda presenta una reforma importante de siglo XX, porque los ladrillos que cierran el compartimento son cerámicos huecos del 4, y está "adaptada a los tiempos más actuales con un criterio práctico", siendo falso que "la distribución es idéntica a la del piso noble". El querer protegerla sería proteger a todas las cocinas de antes de 1960 o 1970. No tiene ningún interés histórico que proteger. No son ciertas las afirmación respecto de la descripción de las habitaciones de planta segunda y "sus pormenores decorativos", tratando de ubicar dicha reforma en el siglo XIX para reforzar el aumento de catalogación del conjunto de inmuebles, cuando en realidad se trata de elementos arquitectónicos remodelados en el siglo XX, y muestra de ello son los pavimentos hidráulicos, al igual que el baño rosa y la decoración de la vivienda. No reflejan el estilo imperante en la época en que los enmarca la ficha, época de la etapa de Pérez Pujol (1868-1894), serían los estilos isabelino o Alfonsino. Nada tienen que ver los pavimentos de la segunda planta, con los	

pavimentos de mármol, de mosaico o pintados a mano y ricos estucos y dorados, como los existentes en algunas dependencias de planta primera. El pavimento hidráulico se popularizó a principios de siglo XX y el que nos encontramos en la planta segunda de este inmueble es un pavimento hidráulico de casa modesta.

Los levantamientos gráficos de los alzados presentan errores importantes, además de no estar dibujados todos los vanos de las fachadas.

Proponen que el cuarto punto de las “condiciones particulares” del apartado 10 de la ficha 2.10, quede redactado de la siguiente manera:

Los elementos decorativos, revestimientos, pavimentos, falsos techos, pintura, carpinterías, decoración, de finales del s. XVIII, y en su mayoría, del XIX, y en especial las siguientes:

- En la planta noble

- *Estucados ochocentistas, conformando molduras, frisos, encintados, plafones de techo o remarques de puertas y ventanas.*
- *Dos pavimentos de azulejería de interés patrimonial, obras del pintor ceramista Francisco Dasí Ortega (València, 1833-1892) en los inmuebles números 5 y 7 de la calle Exarchs.*

- En la segunda planta

- *En el despacho, entrevigado en el techo, con motivos de veneras en carpintería y un pequeño friso que corre por el perímetro de la habitación. En la parte inferior, a modo de zócalo, hay un revestimiento de piel repujada formando casetones con una flor en el centro, enmarcado todo ello con una molduración de madera.*

- Así mismo, otros elementos decorativos que puedan ser de interés, deberán conservarse de manera coherente e integrada, en la recuperación de piezas de la distribución interior. Al efecto, el proyecto evaluará de manera pormenorizada la conveniencia de su conservación, desde el punto de vista patrimonial, estructural y de su estado de conservación y, en consecuencia, de la viabilidad de su recuperación.

3. Que se continúe con la tramitación de las licencias de construcción y actividad presentadas el 30 de junio de 2017. El nuevo planeamiento no puede lesionar los legítimos intereses de Lova Tres SL generados con la aprobación del Programa de la UE4 del PEPRI de Velluters, así como de la firma del convenio urbanístico, la aprobación del proyecto de reparcelación y la tramitación de obtención de las licencias de construcción y actividad de 30 de junio de 2017.

4. El nuevo planeamiento debe recoger el mismo tratamiento en cuanto al uso residencial con compatibilidad terciaria (Tho1) al Sector UE4 PREPI Barri de Velluters, que el resto de la Avda. Oeste y la Plaza Ciudad de Brujas, para adecuarlo al uso previsto en la licencia en trámite para la construcción del aparcamiento, edificación y obras de urbanización.

5. Modificar la ordenanza fiscal para conceder a los edificios protegidos la bonificación fiscal prevista en el art. 74.2.ter de la LHL.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE la alegación en lo que se refiere a los apartado 5- DESCRIPCIÓN y 7 DOCUMENTOS GRÁFICOS de la Ficha individualizada con código C2.10 en los terminos detallados en el informe del equipo redactor.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Primero.-

La alegación señala, falta de motivación en la calificación como Bien de Relevancia Local de los edificios sitios en la calle Exarchs 3, 5 y 7. Respecto de la falta de motivación para la calificación como BRLs de los Palacios solo cabe añadir que durante la redacción del PEP de Ciutat Vella se han producido informes de distintas instituciones de carácter cultural como el Consell Valencià del Cultura, la Universitat Politècnica de València, la Universitat de València y la Real Academia de San Carlos y el propio SERVICI DE

PATRIMONI HISTÒRIC I ARTÍSTIC, AJUNTAMENT DE VALÈNCIA solicitando su calificación como Bien de Relevancia Local e incluso como Bien de Interés Cultural. De esa documentación podemos destacar que:

- En el informe de 25/07/2017 de la REGIDORIA DE PATRIMONI I RECURSOS CULTURALS, SERVICI DE PATRIMONI HISTÒRIC I ARTÍSTIC, AJUNTAMENT DE VALÈNCIA sobre LOS PALACIOS DE LA CALLE EXARCHS Nº 3, 5 Y 7 se propone que, vista la importancia de los elementos histórico-artísticos incluidos en los Palaus dels Exarchs, y aprovechando que el Servicio de Gestión del Centro Histórico está iniciando la aprobación de un planeamiento refundido para todo el ámbito de Ciutat Vella, se revisen las fichas de estos palacios a fin de protegerlos como BRL en su conjunto e identificar los principales elementos decorativos que se indiquen en el estudio del proyecto, y en todo caso, los cuatro más relevantes que se mencionan en este informe: cocinas, capilla y pavimentos.
- El Informe de 15/01/2018 de la Dirección General de Cultura y Patrimonio, expediente 2017/0438-V describe que:
 - o Se ha recibido documentación presentada por D. Lluís Mira i Borderia relativa a los valores culturales, patrimoniales, históricos, artísticos y arquitectónicos de los llamados Palacios de Exarchs, situados en la calle Exarchs nº 3,5 y 7. Que estos edificios son un conjunto homogéneo de casas nobiliarias de origen medieval, que conservan elementos decorativos y tipológicos relevantes, tales como el patio con escalera, la cocina o la capilla dedicada a San Ignacio de Loyola. Así mismo, en el expediente se reivindica el mantenimiento de la trama urbana en todo el entorno de estos edificios.
 - o El Informe de la Dirección General, señala que esta documentación ha sido presentado a varias instituciones de la Comunitat Valenciana, las cuales han emitido informe nos han dado conocimiento de los mismos. Estas instituciones han sido el Consell Valencià del Cultura, la Universitat Politècnica de València, la Universitat de València y la Real Academia de San Carlos. En todos ellos, se da reconocimiento a los valores patrimoniales de los edificios y en su mayoría, solicitan su inclusión, como mínimo, en la Sección Segunda del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano como Bien de Relevancia Local.

La Dirección General de Cultura y Patrimonio, concluye su informe indicando que puesto que el Ayuntamiento de Valencia está redactando el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, que incluye la zona donde se sitúan los palacios, y puesto que se considera que los Palacios reúnen valores patrimoniales suficientes para poder ser considerados Bien de Relevancia Local, se le remite la documentación presentada para su conocimiento y su toma en consideración.

Por lo tanto, no se admite la consideración de que no procede la calificación de los Palacios como BRL.

Además el elegante no considera adecuado el nivel de protección general asignado, por el PEP a los inmuebles que es el INTEGRAL. Se establece un criterio general para todos los bienes pertenecientes al INVENTARIO GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL, BIC y BRL atendiendo a la definición de los niveles de protección que contiene la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en el anexo IV.

Protección general: integral, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

Por lo tanto, no se admite la consideración de que no procede el cambio de nivel de protección.

Segundo.-

Adeguar la ficha del catálogo a los elementos recogidos en el anterior Plan, eliminando de la ficha los elementos de la segunda planta de los edificios, que carecen de valor histórico al haber sido remodelados en el siglo XX.

La intervención a realizar debe tener en cuenta los criterios de intervención que para monumentos BIC y BRL contiene el art. 38 de LPCV. En estos criterios se establece que se respetarán las características y valores esenciales del inmueble. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales por lo tanto no se puede considerar que un elemento carece de valor solo por haber sido remodelado. Por lo tanto, no se puede justificar la falta de valor patrimonial a elementos por haber sido remodelados en el siglo XX.

Se revisan los siguientes aspectos de la FICHA INDIVIDUALIZADA que se describen en la solicitud y como resultado:

En lo referente a la descripción de la FICHA, hemos de señalar que la descripción se basa en los datos de la Tesis “Los Palacios de la Calle Exarchs” de Victoria Alcober Arranz de Julio 1996 utilizada como fuente documental. No obstante, señaladas algunas discrepancias en la alegación se realiza inspección ocular, actual y se confirman los siguientes aspectos a corregir en la FICHA:

- En el Palacio situado en C/ Exarchs 3, el muro que estaba descrito como *muro de ladrillo visto*, se describe como *“muro revestido con un revoco fingido en forma de fachada cara-vista”*; El portón de madera estaba descrito como *forrado de hierro forjado*, y se corrige por *“forrado de plancha de latón”*.
- En el Palacio situado en el Nº 5, se corrige la descripción del alzado, que estaba incompleta, ya que faltaba la palabra “desvanes”.
- En el Palacio situado en C/ Exarchs 7, se ha observado que la puerta de cuarterones que se describe en la Tesis y se documenta mediante fotos, actualmente no se encuentra en la entrada de la capilla, y se conoce este dato por visita efectuada al edificio recientemente, por lo que se puntualiza este hecho en la descripción.

Respecto de la observación de la alegación que señala que en el Palacio situado en C/ Exarchs 5 “*No es cierto que las caballerizas y servicios estén allí, ya que se desconoce dicho hecho, al haber sido remodelado*” señalar que en la descripción, de la Tesis anteriormente señalada no afirma que en la planta baja del Palacio situado en el Nº 5 se encuentren las caballerizas y servicios, sino que las plantas bajas de los palacios del Nº5 y del nº7 estaban unidas y que en el nº7, se encontraban caballerizas y servicios. A este respecto hemos de señalar que la descripción de la FICHA, no es un apartado normativo y serán los estudios históricos, arquitectónicos y arqueológicos a realizar en el edificio y necesarios para la obtención de autorización de la intervención los que confirmarán, justificarán o modificarán estos datos.

En lo referente a los errores en los levantamientos gráficos de los alzados de la ficha del Catálogo de protecciones, se corrigen y se adaptan al estado actual.

Respecto al resto puntualizaciones que se señalan en la alegación que se refieren a los elementos siguientes:

Planta noble: Revoques de estuco veneciano, yeserías, papeles pintados a mano, papel japonés, solados pintados también a mano, de la fábrica de Nolla e hidráulicos; casetones delimitados por cordones estucados, zócalos con jaspeados imitando mármol etc....

Palacio C/ Exarchs nº3; Revestimiento de mármol del peldañado de la escalera principal; Revestimientos y barandillas de las dos escaleras situadas en el zaguán de entrada.

Palacio C/ Exarchis nº5: Remodelación de la planta baja

Palacio C/ Exarchis nº7: Remodelación del patio; Cocina de planta segunda, tanto los revestimientos como la distribución; Elementos decorativos de uno de los antiguos dormitorios de planta segunda: techo de vigas pintadas de blanco, con motivos zarcillo de acanto con cabecitas de putti y conchas rematándolos.

La alegación presentada no aporta información que justifique la modificación de condiciones generales establecidas en la FICHA expuesta al público respecto de los valores de los elementos en cuestión, por lo que no se modifican las condiciones fijadas en la FICHA. No obstante, hay que señalar que cualquiera de los elementos afectados si es resultado de transformación, o añadido, no adecuada o acorde con los valores del bien protegido podrá ser considerado un elemento, irrelevante o impropio. Estas cuestiones serán evaluadas por los técnicos competentes en el momento de autorización de la intervención en el acto de solicitud de licencia y ratificadas mediante Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio, en el caso de que se autorice alguna supresión deberá quedar debidamente documentada.

Respecto del tratamiento de los elementos decorativos relacionados en la alegación, las Normas del Plan Especial en art. 7.23 contienen de forma detallada, el tratamiento que corresponde realizar según las distintas situaciones en las que se encuentren estos elementos.

Por lo tanto, las modificaciones realizadas en la ficha de Catálogo de protecciones con código C2.10 son las siguientes:

En el apartado 5- DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS DOCUMENTALES se corrige lo siguiente:

(...)

En la fachada recayente a la plaza Ciudad de Brujas, se presenta el muro con un revoco fingido en forma de fachada caravista, ventanas del entresuelo con verjas suavemente curvadas en los extremos y primer y segundo piso con balcones que conservan las baldosas pintadas a mano del XVIII (suprimidas en la fachada anterior).

(...)

En la fachada a la calle Exarchis la entrada se realiza a través de un inmenso portón de madera revestida con plancha de latón para proteger la madera

(...)

Palacio calle Exarchis 5

El segundo edificio goza de menor espectacularidad que el primero, al tratarse de un patio de menor entidad, pero tiene también sus peculiaridades. El arco de entrada es una de ellas, puesto que se trata de un arco de piedra rebajado, con una puerta de madera que se ajusta a su forma, pero la particularidad es que presenta deformaciones en su trazado, siendo una parte de mayor altura que la otra.

En el alzado encontramos semisótano, entresuelo, un piso y desvanes.

Palacio calle Exarchis 7

(...)

Merece también de mención la magnífica puerta de cuarterones que da acceso al oratorio. Se trata de un ejemplo de carpintería con trabajos de marquetería con un diseño extraordinariamente geométrico y que presenta sendas mirillas con balaustres para interrelacionar los dos espacios. Tras reciente visita a los Palacios, se ha podido comprobar que esta puerta no se conserva.

En el apartado 7- DOCUMENTOS GRÀFICS / DOCUMENTOS GRÁFICOS

Se corrigen los alzados, adaptándolos al estado actual.

Tercero.- Respecto de la tramitación de las licencias de construcción y actividad presentadas el 30 de junio de 2017, firma del convenio urbanístico, aprobación del proyecto de reparcelación y la tramitación de obtención de las licencias de construcción y actividad de 30 de junio de 2017.

Se considera éste punto, un aspecto que no forma parte del contenido del PEP, no obstante señalar que el Plan Especial, contiene un régimen transitorio para contemplar usos no adaptados al régimen que propone el Plan Especial que tengan licencia concedida a la aprobación del mismo.

Cuarto.- El nuevo planeamiento debe recoger el mismo tratamiento en cuanto al uso residencial con compatibilidad terciaria (Tho1) al Sector UE4 PREPI Barri de Velluters, que el resto de la Avda. Oeste y la Plaza Ciudad de Brujas, para adecuarlo al uso previsto en la licencia en trámite para la construcción del aparcamiento, edificación y obras de urbanización.

El Plan Especial, no puede hacer excepciones y aplica en esta zona el régimen de uso previsto de acuerdo a los criterios generales establecidos para todo el ámbito de fomentar el uso residencial y acotar el uso terciario.

Quinto.- Se solicita que se modifique la ordenanza fiscal para conceder a los edificios protegidos la bonificación fiscal prevista en el art. 74.2.ter de la LHL.

Se considera un aspecto que no forma parte del contenido del PEP pero se traslada al Ayuntamiento para su consideración.

Nº 77	SOLICITANTE: PASCUAL BALAGUER ARRUFAT NIF ***4369** 00118 2018 0043847 25/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Palomar, 6 Y 8	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente E 03502 2017 000015 00, tramitado ante el Servicio de Gestión de Centro Histórico, en el que en fecha 8 de junio de 2017 se emitió el Informe Urbanístico. El 23/10/2017 se presentó solicitud de Licencia de Obras para la construcción de un edificio de viviendas y sótano para aparcamiento en el emplazamiento de la calle Palomar, nº 6 y 8, dando origen al presente Expediente E-03501-2017-00176-00. Resolución Nº SM-293 de 18/01/2018, dictada en el Expediente E-03501-2017-001688-00 de concesión de Licencia de Parcelación del inmueble. El 4/01/2018 se presentó solicitud de Licencia de Demolición de la edificación existente, Expediente E-03801-2018-000010-00. Al momento de solicitarse las Licencias de obras de nueva planta y demolición el edificio de la calle Palomar nº 6 no tenía ningún tipo de protección. Aún así, el Proyecto contemplaba la conservación voluntaria de la fachada. El citado proyecto prevé la construcción de un único edificio destinado a Residencial Plurifamiliar (Rpf.) sobre la superficie de ambas parcelas, pero manteniendo la imagen y la trama urbana de la parcelación originaria, lo que se consigue manteniendo la fachada de la edificación. Señalan que la nueva ordenación que pudiera resultar del PEP en modo alguno puede afectar a la tramitación de los expedientes de Licencia de obra de nueva y demolición. Señalan que en la tramitación de la <i>"Modificación del PEPRI del Barrio de Velluters en el ámbito de la manzana limitada por las calles Quart, Palomar, Murillo, Moro Zeit y Rey Don Jaime"</i>, aprobado definitivamente por Resolución de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente de fecha 4/10/2013, se trató en profundidad la cuestión de si debía protegerse o no el edificio de la calle Palomar nº6 y se concluyó que su protección no era necesaria	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Se solicita, no incluir en el catálogo de elementos protegidos al edificio. Subsidiariamente que se limite la protección general parcial a la fachada principal del edificio, siendo éste el único elemento material que, en su caso, debiera conservarse, admitiendo como Tipo de Intervención y obras permitidas las de "REESTRUCTURACIÓN", en los términos previstos en el artículo 3.8 del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, que admiten el vaciado total del interior con el mantenimiento de la fachada principal preexistente– se justifica que en el interior no hay ningún componente digno de protección.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegacion y adaptando la ficha individualizada [C3.2066] y modificando el nivel de protección del edificio, pasando a protección general parcial donde el único elemento a conservar sea la fachada principal, adaptando el resto de documentos a este cambio.	

INFORME EQUIPO REDACTOR

Estudiadas las consideraciones presentadas y teniendo en cuenta el estado de conservación y por tanto el reducido número de partes con valor que conserva el edificio se propone admitir la solicitud de mantener como elemento a conservar la fachada de la edificación permitiendo el vaciado del resto del edificio. Como consecuencia se adapta la ficha individualizada [C3.2066] y se modifica el nivel de protección del edificio, pasando a protección general parcial donde el único elemento a conservar sea la fachada principal.

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

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

De esta forma se compatibilizan los posibles derechos adquiridos con la aspiración del planeamiento acerca de la recuperación de los valores tradicionales de la zona en la que se encuentra el edificio.

Nº 78	SOLICITANTE: María de la Paloma Escolano Amat (DNI ***6652**), Elena Escolano Amat (DNI ***3749**), Teresa Errando Escolano (DNI ***1000**), Desamparados Escolano Cebrián (DNI ***8149**), y Julio Escolano Amat (NIF ***1116**), 00110 2018 080946 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Gobernador Viejo 31 (C3-1879)	
ALEGACIÓN: 1. En el Apartado 5, “descripción- referencias documentales” subapartado “edificio/fachada principal” de la ficha del PEP se manifiesta que “el ático es una adición posterior”. Debiera indicarse: “es parte de la edificación de origen o podría ser adición posterior, formando en cualquier caso unidad compositiva con el resto de fachada, pues no hemos encontrado en el plan referencias documentales al respecto”. Hasta donde saben las propietarias, ese “ático” siempre ha existido y lo hemos conocido como vivienda. 2. En el Apartado 6 “índice de documentos gráficos”, subapartado 4 “Alzado. Fuente: PEP-EBIC 08” se grafía esquema de fachada del edificio recayente a calle Gobernador Viejo sin contemplar el torreón existente. Señalan que pese a ser un elemento retranqueado, el torreón desde su origen ha formado parte del edificio y conforma su imagen, por lo que parece conveniente que aparezca en el esquema de fachada. 3. En el Aptdo. 7 “componentes principales y actuaciones previstas” 2.2 “otras fachadas”. Deben señalarse con “valoración” “irrelevante” con “importancia baja” y cualquier “actuación permitida” que no contravenga condicionantes meramente civiles. Se trata de fachadas secundarias sin valor intrínseco según se desprende de la documentación gráfica que se adjunta. 4. En el Aptdo. 7 “componentes principales y actuaciones previstas” 2.5.2: “Número de unidades de uso” se indica “a conservar”. Lo cierto es que el edificio ha pertenecido desde siempre a una sola familia y no tiene división horizontal ni unidades de uso definidas. a) No estando definidas las unidades de uso, la referencia de la ficha podría inducir a excluir la posibilidad de su propia división horizontal, lo que carecería de todo sentido. La actual “organización espacial interna” del edificio responde a la concepción básica de “entresuelo, principal y plantas piso” siendo independiente del número de viviendas o unidades de uso. b) Carece este punto de relación con los valores patrimoniales del inmueble y por ello entendemos adecuado su “valoración” como “irrelevante” y con una escasa o nula “importancia estimada”. 5. En Aptdo. 7 “componentes principales y actuaciones previstas” 2.5.4 y 2.5.5 “espacios o estancias principales” y “elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías” en la ficha particularizada del Plan Especial de Protección Ciutat Vella constan con una “valoración” “a conservar” e “importancia estimada alta”. No existen espacios interiores o elementos que tengan valor arquitectónico y menos trascendencia al exterior del edificio por lo que no deben ser limitativos para la valoración patrimonial del conjunto del edificio. Su “valoración” creemos debe ser como “irrelevante” e “importancia estimada escasa”.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación parcialmente. Se modifica la ficha C3-1879 adaptándola a las consideraciones admitidas de la alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DE ALEGACIONES

El edificio está incluido en el Catálogo de protecciones del Plan con CÓDIGO C3-1879 y se expresan las siguientes consideraciones que se refieren a la citada ficha individual:

1. En el Apartado 5, “Descripción - referencias documentales” sub apartado “edificio/fachada principal” de la ficha del PEP se corrige el texto adaptándolo a lo que se describe en la alegación: “es parte de la edificación de origen o podría ser adición posterior, formando en cualquier caso unidad

compositiva con el resto de fachada, pues no se han encontrado referencias documentales al respecto". Por tanto, se acepta esta modificación.

El Apartado 6 "índice de documentos gráficos", sub apartado 4 "Alzado. Fuente: PEP-EBIC 08" no se modifica el esquema de fachada del edificio recayente a calle Gobernador Viejo para grafiar el torreón existente, ya que es un criterio general utilizado en los alzados de representar solo los elementos que se encuentran en el plano de la fachada y no los que están retranqueados. No obstante, el torreón, se reconoce como un componte propio del edificio, y tal se describe en el apartado CUBIERTA existe un torreón: *Cubierta inclinada de teja curva en la parte de menor altura y cubierta plana transitable a la catalana en el resto, con un torreón que le da acceso, no visible desde la calle.*

Por tanto, no se considera necesario hacer esta modificación, dado que el Torreón se refleja en la ficha como un componente a conservar del edificio.

El Apartado. 7 "componentes principales y actuaciones previstas" 2.2 "otras fachadas". No se modifica la valoración de estas fachadas, ya que al estar como "a conservar" con carácter "tipológico" lo que hay que conservar en una futura intervención es la tipología de fachada plana con una composición similar a la actual, con huecos regulares y predominio del macizo sobre el hueco.

Por tanto, no se considera necesario hacer esta modificación, dado que la posible intervención en estas fachadas se considera adecuada.

2. El Apartado 7 "componentes principales y actuaciones previstas" 2.5.2: "Número de unidades de uso" no se modifica por tratarse de un criterio general del Plan Especial, el cual se puntualiza en el Art. 7.16 de las NNUU.

A la vista de esta Alegación se ha modificado el art. 7.16 para incorporar el supuesto de los edificios que no han sido objeto de División Horizontal. Esta modificación y previsión, entendemos que evita cualquier posible confusión respecto de la posible División Horizontal del edificio. Por tanto, no se considera necesario hacer esta modificación de la ficha.

3. El Apartado 7 "componentes principales y actuaciones previstas" 2.5.4 y 2.5.5 "espacios o estancias principales" y "elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías" no se modifica puesto que no se aporta documentación que justifique que no existen estos elementos interiores de interés, tales como pavimentos (suelos hidráulicos, piezas de Nolla), pinturas murales, elementos decorativos(papeles decorativos, molduras...) y carpinterías interiores, pertenecientes a la edificación primigenia o añadidos con posterioridad, que tengan valores patrimoniales y colaboran a enriquecer el valor del elemento. En la documentación a presentar para solicitud de licencia deba acreditarse y justificarse con la documentación grafica y fotográfica necesaria que no existen elementos de estas características en el inmueble, aunque por el tipo arquitectonico al que pertenece pudieran existir.

Por tanto, no se considera necesario hacer esta modificación de la ficha.

Nº 79	SOLICITANTE: Antonio Peris Barberá (DNI ***8125**) 00110 2018 080558
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: NO SE APORTAN.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: En relación con las restricciones de usos y circulaciones establecidos por el PEP, considera que son medidas desorbitadas, debiendo reconsiderarse en cada caso su idoneidad en la obtención de la correspondiente licencia. Que estas medidas no tendrán el efecto regenerativo que se pretende ya que irán quedando zonas más degradadas que no se van a regenerar y provocaran un efecto huida de los actuales residentes a otras zonas. Con respecto a las viviendas turísticas que se les autoriza una ocupación de parte y durante un periodo de días anuales, le parece incontrolable y que se presta a posibles ilegalidades	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El PEP se adapta al Plan de Movilidad del Ayuntamiento, a cuya regulación se remite en su integridad. Reconoce que el área ordenada es predominantemente peatonal como corresponde a la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.

En cuanto a la ordenación de las viviendas turísticas, cabe señalar que el objetivo principal del PEP es la recuperación del tejido residencial en Ciutat Vella.

No obstante, a la vista del contenido de otras alegaciones se ha modificado el régimen de compatibilidad de las Viviendas Turísticas Ocasionales y de la Vivienda Turística Profesional, modificando los artículos correspondientes de las Ordenanzas y estableciendo un régimen transitorio en virtud del cual la compatibilidad del uso turístico para la vivienda habitual entrará en vigor cuando se apruebe la Ordenanza Municipal que deberá regular específicamente los mecanismos implantación y de control municipal respecto del cumplimiento de los requisitos de los que se hace depender dicha compatibilidad.

Nº 80	SOLICITANTE: Claudia Naldi - NIE ****1400** 001113 2018 031611 26/09/2018
Emplazamiento: Plaza de la Reina, 20 (esquina c/ Mar)	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que debido a su configuración y grado de protección PARCIAL (fachadas principales a conservar) según su Ficha del Catálogo, su tipología, las condiciones de los espacios interiores del edificio se puede acoger al Art. 6.18 'Particularidades del subámbito Terciario Singular'. punto 4 ". Así, propone que en el plano de ordenación O.10 de régimen de usos, se signifique a este edificio con la señalización ítem correspondiente del subámbito Terciario Singular, atendiendo a las particularidades del Art. 6.18 en su punto 4 y se trasladen las nuevas condiciones de uso a la Ficha del Catálogo. Esta calificación de uso terciario singular que se pide sobre el edificio se justifica: - El edificio está protegido PARCIAL - Ficha del Catálogo (código C3.1589). Solo fachadas a conservar, mantener las estructuras y el volumen edificado. - Debido a su configuración y tipología de espacios interiores, es imposible aplicar un uso residencial plurifamiliar (se adjuntan planos de las plantas 2a a 5a). - La planta 1a y planta baja del edificio tiene uso terciario comercial (Tco) consolidado desde hace aproximadamente 20 años. - Atendiendo a su tipología y condiciones actuales del edificio, que se puede aplicar la compatibilidad de usos terciario comercial en planta baja y plana 1a existente y terciario hotelero en las plantas altas del edificio, siendo este de uso exclusivo terciario en su totalidad. Señala que se cumplen las condiciones que se describen en el Art. 6.5. "compatibilidades de uso en el área residencial" y el Art. 6.10.2. "se permitirá el uso terciario hotelero (Tho.1 en edificio de uso terciario exclusivo" con entrada independiente (desde vía pública) de la planta baja y planta 1a de uso terciario comercial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación, por lo tanto, y se mantiene el TIPO 5A Arquitectura del eclecticismo (edificio de viviendas) para el inmueble objeto de alegación y no se modifica el uso asignado por el PEP Ciutat Vella.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El Pla Especial de Protecció, PEP Ciutat Vella tiene como objeto principal la recuperación del tejido residencial, por ello, ha definido lo que se denomina área residencial en el que se incluyen cuatro subámbitos que responden al carácter de la zona y usos predominantes.

Esta edificación en cuestión situada en la Plaza de la Reina 20, esquina calle del Mar, no se encuentra en ninguno de estos subámbitos, y por tanto, es un edificio situado en el área residencial.

En este área, se realiza una excepción que posibilita la implantación del uso terciario y con el fin de fomentar su rehabilitación y atendiendo a sus características edilicias, dimensiones y superficies, en los edificios protegidos con dificultad de implantación del uso residencial y que pertenezcan a tipologías como la TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, TIPO 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA, TIPO 10 EDIFICACIÓN SINGULAR. El Plan ha realizado un estudio tipológico de todas las edificaciones del ámbito, el cual se recoge tanto en la 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES, como en el ANEXO 2 FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

De acuerdo a la documentación, el inmueble objeto de esta alegación se incluye en el Catálogo como TIPO 5A Arquitectura del eclecticismo (edificio de viviendas) con lenguaje de fachada Modernista.

Un edificio que pertenece a la tipología "Arquitectura del eclecticismo" (casa vecinal) con lenguaje o estilo modernista, corresponde al tipo de edificios residenciales plurifamiliares, producidos a finales del

siglo XIX o principios del siglo XX (1875-1917) asociados a zonas de reforma urbana que le permiten el aumento del tamaño generalizado de todas las variables: altura, tamaño, parcelación, número de viviendas por edificio... Cronológicamente el edificio está datado en torno a 1925 (fuente Avance de Catálogo del centro histórico, 1981), del arquitecto José Camaña Laymon.

El edificio sufrió una importante intervención con vaciado de sus elementos interiores y se agregó al edificio de nueva planta situado al sur (recayente a la calle del Mar). Las partes a conservar son la fachada original con carácter material y la cubierta con carácter tipológico. El resto de componentes se consideran irrelevantes. Ninguna intervención puede alterar la volumetría original del edificio.

El edificio que pertenece a la tipología "Arquitectura del eclecticismo" perteneciente al uso residencial y con el paso del tiempo ha sufrido transformaciones pero eso no justifica que pertenezca a lo que denominamos o definimos en el PEP como arquitectura singular donde se encuentran edificios como, pertenecientes a tipologías propias definidas: palaciegas, casas señoriales, religiosas, sedes financieras, edificios de correos etc. Este edificio procede de una tipología residencial que ha sufrido transformaciones y modificaciones pero eso no lo sitúa dentro de la tipología singular. Por otra parte las transformaciones realizadas, hacen que los elementos a conservar en el edificio son muy reducidos y por lo tanto su nivel de transformación o de intervención es mayor y por lo tanto, no está justificada que sea difícil implantar el uso residencial, menos aun cuando se expresa la posibilidad de destinarse al uso hotelero que en todo caso puede ser mas complicada su adaptación.

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

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

Nº 81	SOLICITANTE: Antonio Olmedo Menchén DNI ***9871** En nombre de la ASOC. PROV. DE PROMOTORES INMOBILIARIOS Y AGENTES DE LA EDIFICACIÓN Y REHABILITACIÓN DE VALENCIA 00113 2018 031758 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: La alegación solicita la revisión del art. 4.5 de las Normas Urbanísticas (1) proponiendo la eliminación de la cita de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos y la normativa sectorial vigente de Movilidad de la Comunitat Valenciana; (2) proponiendo que cuando se trate de obras de rehabilitación en edificios catalogados se pueda dispensar la ubicación de aparcamientos en los mismos y que para los casos suficientemente justificados (morfología, tamaño de la parcela, accesibilidad, inclusión en ámbito peatonal) pueda atenuarse la reserva y condiciones de los aparcamientos incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia aplicándose la atenuación al conjunto de la dotación, a todos los vehículos, incluidas las bicicletas; (3) proponiendo que se entiendan supuestos suficientemente justificados, además de los establecidos en el artículo 5.127.3. de las NNUU del PGOU, los casos de (a) inviabilidad económica, debidamente documentada; (b) requerimiento superficie construida con elementos comunes superior a 40 m2 por plaza de automóvil o de 3 m para otros vehículos, indistintamente. También se propone la modificación del art. 5.127 del PGOU para darle la siguiente redacción: <i>1. Todos los edificios y locales dispondrán del espacio para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios que establecen estas normas y legislación sectorial aplicable.</i> <i>2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.</i> <i>3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior en los siguientes casos:</i> <i>a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 x 20 metros.</i> <i>b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.</i>	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE tal y como se detalla en el informe del equipo redactor respecto de la adaptación del <u>art. 4.5 y 4.8 apartado <i>Dotación de aparcamiento</i></u> DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor considera que no procede eliminar la referencia a la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos y la normativa sectorial vigente de Movilidad de la Comunitat Valenciana. No obstante atendiendo a sugerencias del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento se ha procedido a modificar la redacción de los arts. 4.5, 4.8 (para edificaciones de nueva planta) y art. 7.23 (para edificios catalogados) de las Normas Urbanísticas del PEP, que quedarán con la siguiente redacción:

La redacción que se propone para los arts. 4.5 y 4.8 (ambos apartados que tienen la misma redacción aunque referida a diferentes ámbitos) es la siguiente:

- a) Se cumplirá la Ordenanza de Movilidad y la normativa sectorial de Movilidad de la Comunitat Valenciana, vigente.*

- b) Para la edificación de nueva planta, de uso residencial se exige la dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos de motor, bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), que exige el PGOU y la Ordenanza de Movilidad para este uso.*
- c) En los casos suficientemente justificados por causas relacionadas con la morfología, tamaño de la parcela, dificultad de accesibilidad, o inclusión en ámbito peatonal podrá atenuarse la existencia de la reserva de aparcamientos para vehículos de motor, bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP) incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.*
- d) En tales casos será el promotor el que tendrá que formular su propuesta motivada exponiendo las razones que avalan la posible atenuación y su cuantificación concreta en el cumplimiento del estándar dotacional de aparcamiento, lo que se resolverá al otorgar la licencia de obras en la que tendrá que emitir informe preceptivo el Servicio competente del Ayuntamiento.*
- e) El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior y será compatible con las características y diseño que la carpintería del resto del edificio y no supondrá una afección.*

También se considera necesario adaptar, a la vista del informe recibido, el Art 7.23. La redacción que se propone es la siguiente:

- a) En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento en edificios catalogados, se exime de la obligación de reserva para los vehículos a motor. En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamiento para bicicletas y vehículos de movilidad personal (VMP) se podrá atenuar el cumplimiento del estándar dotacional previsto siendo de aplicación el procedimiento previsto en los arts. 4.5 y 4.8 de estas Normas, si bien referido a la licencia de rehabilitación de los edificios catalogados.*
- b) La disposición del aparcamiento en planta baja, se permite si su implantación no afecta a los valores y componentes a conservar del elemento o conjunto catalogado.*

Respecto de la modificación que propone el interesado sobre el artículo 5.127 del PGOU, teniendo en cuenta que se trata de una determinación de aplicación de carácter general sobre toda la ciudad se considera que el PEP de Ciutat Vella, no es el instrumento adecuado para efectuar estos cambios ya que esta decisión requeriría de una valoración de sus efectos en un ámbito mayor al que es objeto de este Plan Especial. Por lo tanto no puede aceptarse la alegación.

Nº 82	SOLICITANTE: Carlos Vicente Pomer Monferrer ***7875** 00118 2018 0043882 26/09/2018
Emplazamiento: Solar C/ Salvador (nº 21 y 23)	
ALEGACIÓN: Que en el Solar se cambie la catalogación urbanística en el Plan Espacial de Ciutat Vella (dotacional administrativo de uso múltiple) y se catalogue de forma que posibilite la creación de un espacio abierto para la ciudadanía.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 83	SOLICITANTE: CALMA WELLBEING HOTELS SL – CIF B98753197 Representante: Santiago Mañez Testor, DNI ***0164** 00113 2018 031771
EMPLAZAMIENTO: Convento de San José y Santa Teresa (Plaza del Portal Nou nº 6)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se rectifique el régimen urbanístico propuesto en el Plano 0-08 del mismo para el Convento de San José y Santa Teresa, modificando el uso de Dotacional Múltiple a Terciario Hotelero. Quieren situar en las dependencias conventuales, que corresponden a un edificio de nueva planta con nulo valor histórico o arquitectónico, un hotel. Argumentan que no supondría una vía para la gentrificación del Casco Histórico pues las dependencias no permiten un uso residencial, no sólo físicamente sino también por incompatibilidad del inmueble, y por el contrario serviría para poner en valor y uso público un bien hoy cerrado. Señalan que si bien es cierto que la calificación SQM, es la que permite un mayor número de usos dotacionales y en concreto la instalación de una parte importante del Proyecto <i>Convent Carmen</i> –el espacio socio cultural-, y aunque es compatible con el uso hotelero del espacio y así lo indica la ficha del catálogo al permitir el cambio de uso, sin embargo parece dejar a criterio de la administración la compatibilidad de las dependencias conventuales con el uso hotelero, lo que podría ocasionar una seria indefensión en el administrado, vulnerar el criterio de sostenibilidad y ocasionar nuevamente su abandono ante la dificultad para un particular de hacer rentable un uso dotacional en exclusiva. Alternativamente señalan que también se podría contemplar el uso hotelero exclusivamente para la finca nº 4532, es decir el nuevo edificio y su jardín anexo.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando de la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella respecto de la calificación de la parcela 61303-14 admitiendo que la parte del convento pase al área de calificación residencial, con la posibilidad de admitir el régimen de usos del subámbito terciario singular y la iglesia se mantiene como SQM*equipamiento privado múltiple . Los cambios afectan a los documentos PLANOS, NORMAS, MEMORIA JUSTIFICATIVA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que se adecuarán a las condiciones de este informe, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El criterio general que se ha seguido en cuanto a la calificación de los edificios dotacionales privados ha sido el de mantener esa calificación en la medida en que conforme a la legislación urbanística vigente en estos momentos (art. 37 LOTUP) los propietarios de los mismos tienen el derecho de solicitar en todo momento un cambio de uso, generando esa solicitud un derecho de opción a favor del Ayuntamiento que le posibilita elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del Plan. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

Por lo tanto existiendo esa posibilidad se ha preferido optar por un criterio de prudencia y dejar a la iniciativa de los propietarios ese posible cambio. En la la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella ya se ha tenido en cuenta la solicitud de cambio de uso en algunos casos y ha previsto en los casos que ha considerado adecuado el cambio establecer el mecanismo para hacerlo efectivo.

Efectivamente el conjunto Monasterio de San José y Santa Teresa es BRL-MIL, la iglesia y el edificio de tipología conventual asociado, parcela 55359 - 01 es un equipamiento Múltiple SQM*. De acuerdo con el artículo 37. de la LOTUP el suelo dotacional privado:

- No computan a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas.
- Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, el ayuntamiento, previo informe, deberá elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justipreciará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

En las NNUU del PEP de Ciutat Vella, apartado 5 del Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria, se contempla el cambio de dotacional privado a otro uso para inmuebles que lo solicitaron en la fase de redacción del Plan Especial. Por lo tanto, se acepta el cambio de uso para los inmuebles incluidos en el listado de este artículo, de uso de Dotacional privado (*) al régimen de usos del área de calificación residencial, sin que ello se considere modificación de planeamiento. Estos inmuebles se señalan en el PLANO DE ORDENACION O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y se representan como "CU".

La propuesta que plantea la alegación es razonable si bien el ayuntamiento, no obstante, antes de proponer su aceptación debe justificar que no es necesario mantener el inmueble totalmente o en parte, como dotacional público por razones de mantenimiento del equilibrio dotacional del ámbito.

En relación a lo anterior y teniendo en consideración que tras el periodo de alegaciones han surgido modificaciones en el equilibrio dotacional debido a otros cambios solicitados, se considera que puede aceptarse el cambio de uso desde el punto de vista del equilibrio dotacional, tipológico y patrimonial, si bien se considera que lo más adecuado sería mantener como Dotacional Privado de uso Múltiple (SQM*) el edificio de la antigua Iglesia del Convento, dejando el resto del conjunto como integrante del área de calificación residencial. Atendiendo a su tipología cabe admitir el uso terciario al pertenecer a la tipología religiosa y poder solicitar el uso admitido al subámbito Terciario Singular por el PEP, cumpliendo las de condiciones previstas en las Normas del PEP.

Por lo tanto, se modificará el Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria y se incluirá la parcela, parcela 55359 - 01 parcialmente puesto que no incluirá la Iglesia.

En todo caso se ha de señalar que de acuerdo con el apartado 6 del Art. 5.3 cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso toda la edificabilidad calificada en el área residencial del mismo se computará a los efectos del cálculo de la cesión a favor del Ayuntamiento del 5 por ciento respecto del incremento del aprovechamiento tipo de la misma conforme señala el art. 77.1.d) LOTUP. Sin el cumplimiento de esta condición no se podrá otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso.

Además, sobre esta parcela señala la LOTUP que el plan establecerá la regla para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

En este caso debido a (i) la imposibilidad física de materializar la cesión en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación; (ii) la imposibilidad de materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación; y (iii) la imposibilidad de materializar esa cesión fuera de ella, se ha optado el criterio previsto en el art. 76.4 LOTUP es decir, el de materializar las cesiones dotacionales mediante compensación económica equivalente sustitutoria. Las cantidades obtenidas de dicha compensación se integrarán en el patrimonio público de suelo con la finalidad de la obtención de los suelos dotacionales correspondientes.

De este modo se da cumplimiento a lo previsto en el artículo 178 LOTUP que dispone que para los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del

plan, se deberá satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y (2) la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley.

Finalmente cabe señalar que esta modificación no afecta a las condiciones de protección patrimonial del conjunto protegido iglesia, convento y jardín que deberán mantenerse tal cual estaba previsto en la Versión del Plan expuesta al público en Planos, Normas y Fichas individualizadas.

Nº 84	SOLICITANTE: César Guardado Gil DNI ***9401** en nombre ASOCIACION CIRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL – G98483993 00118 2018 0043890 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Petición de catalogación de elementos patrimoniales presentada el 30/08/2017, nº registro de entrada I-00118-2017-020505.	
RESUMEN ALEGACIÓN: A) ASPECTOS GENERALES APLICABLES A TODOS LOS BICS Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN: Que todos y cada uno de los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural que se encuentran en el Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos de la ciudad de Valencia, y que están directamente relacionados con el presente PEP (Torres de Serranos, Torres de Quart, Museo de Bellas Artes, Palacio del Temple, Capitanía General, Plaza de Toros, Estación del Norte y todos aquellos bienes cuyas fachadas recaen a la ronda de circunvalación que rodea la antigua muralla cristiana) incluyan en la redacción de todos y cada uno de sus PEP la limitación de velocidad de 30 km/h máximo para minimizar en la mayor medida de lo posible el impacto negativo y el deterioro progresivo que causa la contaminación y la polución sobre estos monumentos. Cita como ejemplo el Plan Especial de la Iglesia de Campanar, en el que se subraya la importancia de “evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido”, “priorizando el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes”, que hace referencia a lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998, artículo 39. Planes Especiales de Protección, punto 2 n). B) SOBRE LOS REFUGIOS ANTIAÉREOS DE VALENCIA: Se ha omitido en el listado de refugios antiaéreos propuestos (C2. 68.01 al C2. 68.33, incluidos), el refugio antiaéreo situado en el interior del Edificio de Correos y Telégrafos de Valencia, tal y como aparece recogido en la Gaceta de la República nº121, de 1 de mayo de 1938 (ANEXO 1). Solicitan se realice visita de inspección para ratificar la existencia de un refugio en el interior del Edificio de Correos y Telégrafos de Valencia, documentarlo, fotografiarlo e incluirlo en el PEP de Ciutat Vella como Bien de Relevancia Local (BRL). Respecto al refugio antiaéreo presente en la Estación del Norte (C2.68.07), la ubicación facilitada en el plano de situación es incorrecta, puesto que lo sitúa en medio de la explanada que hay en frente de la fachada principal, cuando su localización correcta es justo debajo de la torre de oficinas, accediendo a través de la sala de las calderas con una galería de aproximadamente unos 90 metros que circula por debajo del ala izquierda de la propia estación. (ANEXO 2). C) SOBRE LA CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS CUATRO ELEMENTOS PATRIMONIALES QUE FORMAN PARTE DE LA HISTORIA DE LA JUNTA DE MURS I VALLS DE LA CIUDAD DE VALENCIA, CUYA PETICIÓN FUE PRESENTADA EL 31/08/17 CON Nº DE REGISTRO DE ENTRADA I-00118-2017-020505: Entre los límites de la población de Mislata y la ciudad de Valencia, entre el Museo de Historia de Valencia y el Puente 9 de Octubre, se encuentra el llamado “FRONTÓN DE LO RAT PENAT”, un banco monumental con volutas, y bolas a los extremos, que, como chaflán o divisoria, marcaba los caminos de entrada a Valencia, procedente de Castilla, mediante incisión pétrea señalando a la derecha la ruta hacia el Portal de Quart (donde se lee todavía “Puerta de Quarte”) y a la izquierda al Portal de Serrans (donde se lee “Puerta de Serranos”). Este banco y está especie señal de tráfico del siglo XVII, dada su función por aquél entonces, tiene un gran valor histórico para la ciudad de Valencia, siendo una construcción realizada por la desaparecida Fábrica de Murs i Valls, que en su día perteneció a los históricos magistrados de la notoria Junta de Murs i Valls. Frente al actual Colegio Público 9 de Octubre, en el Paseo de la Pechina en el margen derecho del	

antiguo cauce del Turia y justo a la altura de la Calle de Torres, hay un BANCO DE PIEDRA que según la tradición servía de asiento a los magistrados de la Junta de Murs i Valls para que pudieran registrar el paso de la madera que desde el Alto Turia hacían descender los madereros (también conocidos en nuestra tierra como Ganxers) por el río para ir a parar al embarcadero cercano al Portal de los Serranos. El banco tiene en cada uno de sus dos extremos dos pechinas (concha de almeja) decorativas y labradas en la piedra, amén de la fecha de 1756 en su parte posterior.

En el mismo Paseo de la Pechina, a la altura del Complex Esportiu Petxina y sobre el pretil del margen derecho del río Turia, se encuentra un monumento singular y único en Valencia conocido como la LÁPIDA DE ISIS o MONUMENTO A ISIS, considerada como el ara de los ofrecimientos a la diosa egipcia Isis, adoptada por el Panteón romano. El monumento está formado por un escudo de la Valentia romana (con la cornucopia), realizado en el siglo XVIII y lápidas de época romana realizadas en mármol negro saguntino, encontradas a las orillas del río Turia en 1759.

Justo enfrente de la esquina que separa las plazas del Temple y de Tetuán, frente al Palacio del Temple antes de llegar al Puente del Real y al lado del pretil del margen derecho del antiguo cauce del Turia, existe otro BANCO DE PIEDRA, conocido en como EL NAVÍO por su parecido a la popa de un barco del siglo XVII, tiene un gran valor histórico para la ciudad de Valencia. Su función, al igual que el banco de la Junta de Murs i Valls que puede verse frente al Colegio Público 9 de Octubre (punto B), era servir de asiento a los magistrados de esta Junta para que pudieran registrar el paso de la madera que desde el Alto Turia hasta el Portal de los Serranos. El banco está coronado por una petxina y dispone de reposabrazos con formas antropomorfas y tiene una gran máscara en su parte trasera, además de diversas decoraciones laterales, entre ellas unas pequeñas cruces. Fue construido hacia el año 1757, junto a otro banco que adoptaba la forma de proa de nave, decorándose éste último con un ancla y otros elementos marítimos, además de llevar una inscripción que decía: “Sisto ut sistas”, que quiere decir “estoy aquí para que descanses”, con la misma fecha, 1757. El banco que se asemejaba a la proa, desapareció por completo y nada se sabe de él.

Por ello, solicitamos al Ayuntamiento de Valencia que catalogue e incoe como bien de relevancia local los cuatro elementos patrimoniales que forman parte de la historia de la Junta de Murs i Valls de la ciudad de Valencia, por tratarse de un conjunto de bienes únicos, irrepetibles, peculiares y singulares, ejemplo y testimonio de la historia de la ciudad de Valencia desde el siglo XIV al siglo XIX, e incluyéndolo en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la ciudad de Valencia y en el PEP de Ciutat Vella.

Además se solicita se valore y estudie la posibilidad de iniciar los trámites para incoar como BIC los cuatro elementos descritos anteriormente, para dotarlos de la máxima protección y reconocimiento posible, dentro del actual marco jurídico y legislativo.

D) SOBRE LAS SEÑALES DE CIRCULACIÓN REALIZADAS EN CERÁMICA Y PRESENTES EN LAS CALLES DE CIUTAT VELLA:

El 30 de marzo de 1931, en el Convenio de Ginebra, quedaron establecidas las señales de circulación cuya implantación fue acordada oficialmente en España por Ley de 28 de marzo de 1933, durante la Segunda República. (ANEXO 3)

Dentro de las Señales Imperativas presentes en Ciutat Vella destacan la figura 11 (Dirección prohibida) y la figura 21 (Dirección obligatoria), de las que podemos encontrar un número indeterminado a la vista y otras muchas tapadas o pintadas encima, cambiando su color original.

Algunas de las señales cerámicas localizadas se encuentran en la calle Conde de Olocau nº3; calle Conde de Almodóvar con la Plaza Mare de Dèu; calle Covento de la Puridad esquina con la calle Conde de Almodóvar, calle Serranos (esquina de la Farmacia Blanch); calle Rotereros (esquina de la Farmacia Blanch) con la señal pintada del color de la fachada del edificio; calle d'En Roda esquina con la calle Rotereros; calle Garcilaso esquina con la calle Rotereros (la flecha de la señal de dirección obligatoria pintada en negro); calle Salinas esquina calle Caballeros (una de ellas, de dirección prohibida, pintada del color de la fachada y tapada por publicidad); calle de Betlem esquina calle de las Danzas (la señal de dirección obligatoria tapada con pintura del color de la fachada); calle de las Danzas esquina con calle Betlem (la señal de dirección obligatoria tapada con pintura gris); etc.

Solicita ue se realice un inventario y catalogación detallada de las mismas para conocer su número exacto, situación y estado de conservación, para así dotarlas de la protección patrimonial necesaria e incluirlas en el PEP de Ciutat Vella como BRL, puesto que se tratan de señales de circulación

pertenecientes al periodo de la Segunda República.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN, incluyendo dentro de los elementos protegidos el Refugio del edificio de Correos y las señales de circulación realizadas en cerámica, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan por separado cada una de las cuestiones que plantea la alegación.

1. Respecto de la reducción de la velocidad cabe señalar que no es competencia de este instrumento de planeamiento urbanístico y patrimonial establecer este tipo de contenidos normativos.

Por otra parte el art. 8.1, apartado 4 de las Normas Urbanísticas contiene expresamente el apartado que sugiere incorporar a las Normas Urbanísticas si bien referido no sólo para los ámbitos de protección sino para toda Ciutat Vella.

2. Se recoge la alegación y se indica que se ha realizado visita de inspección al Refugio existente en el Edificio de Correos, y una vez constatada su existencia se incluye en su ficha C2.68.34 correspondiente. La ubicación del Refugio de la Estación de Norte también se corrige en la ficha C2.68.07.
3. Se ha incluido como elemento protegido el BANCO DE PIEDRA, conocido en como EL NAVÍO, integrándose en la ficha [C3.2069]. En cuanto al resto de elementos que se plantea en la alegación, al estar ubicados fuera del ámbito ordenado por el PEP se dará traslado de la alegación el servicio municipal competente para la tramitación del Plan General Estructural a fin de que si lo estiman oportuno los incluyan en el Catálogo Estructural.
4. Y en cuanto a las señales cerámicas se estima la alegación y se incluyen como elementos protegidos de forma genérica cuyas condiciones vendrán establecidas en una ficha referida al conjunto de estos elementos, en concreto se tratará de la ficha:

Código: C3.2072 ELEMENTOS DEL PAISAJE URBANO

Se trata de elementos de distinta naturaleza, procedencia y época, que caracterizan el Paisaje de Ciutat Vella; la mayoría de ellos se encuentra sobre las fachadas de los edificios, aunque también hay algunos en el espacio libre público. Estos elementos son:

- Nombres de calles y números de policía procedentes de una Real Cédula del rey Carlos III en 1768.
- Señales de circulación realizadas en cerámica cuya implantación fue acordada oficialmente en España por Ley de 28 de marzo de 1933, durante la Segunda República.
- Cronogramas y firmas.
- Carteles de seguros.
- Rótulos y elementos decorativos relacionados directamente con actividades comerciales tradicionales vinculadas a la historia de Ciutat Vella con más de 50 años de antigüedad.
- Elementos pertenecientes a la urbanización de calles y plazas, adoquinado o pavimento anteriores al siglo XIX presentes en Ciutat Vella.

Nº 85	SOLICITANTE: ALCESAR S.L.U. – CIF B45988655 Representante: RAGEL BELTRÁN SEGARRA, DNI ***9834** 00110 2018 080973
EMPLAZAMIENTO: “Galería Comercial D. Juan de Austria” C/ Don Juan de Austria nº 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente 3901/2018/187	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Señala que el proyecto de Plan propicia la implantación de usos comerciales de dimensiones hoy prohibidas en inmuebles como el aludido, para hacer posible la autorización en él de una tienda ZARA, del Grupo Inditex, que se tramita en el Servicio de Actividades de ese Ayuntamiento. El PEP se extralimita en las funciones que pudieran corresponder a este instrumento de planeamiento soslayando la necesaria y previa revisión del PGOU. En particular se modifica la definición del uso terciario Tco.2 contenida en el Plan General redefiniendo lo que ya está definido en el PGOU (invadiendo así el ámbito de lo estructural) de suerte que sólo en el perímetro de Ciutat Vella el Tco.2 pasa a venir referido a superficies comerciales de más de 6.000 m2t (en vez de 2.000 m2t). Paralelamente el uso Tco.I se redefine incluyendo en él las superficies comerciales de entre 2.000 m2t hasta 6.000 m2t que pasan a denominarse “Tco. 1.d”, subcategoría inexistente en el PGOU vigente. Que esto implica cambios en la ordenación estructural -por reorganizar sustancialmente el sistema de zonificación general- que no se tramitan como es debido ni vienen refrendados por el reciente Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. La nueva categoría, Tco.I.d se dice atribuir a los edificios con estructura comercial consolidada. Pero ese propósito podría lograrse, más propiamente, con un régimen transitorio para usos consolidados. En cambio la regulación propuesta, está pensada para posibilitar la implantación de usos comerciales de 2.000 m2t a 6.000 m2t en edificios muy determinados - solo compatible con aquéllos inmuebles que, caso a caso, el proyecto de Plan identifica bajo la zonificación denominada “Área de Calificación Uso Terciario exclusivo (T)” contemplada en las normas 6.15 a 6.20 y, dentro de ella, particularmente en las subzonas T-s y T-g. Zonificaciones que incluyen el inmueble al que nos referimos-. En la sub-área T-s se admite expresamente el uso Tco.I.d y en la T.g se admite por el simple hecho de sólo incluir entre los usos prohibidos los Tco.2 y Tco.3, pero no el Tco.I.d (Norma 6.16.g), el cual, por otra parte, por ser compatible con el dominante quedaría implícitamente permitido. Con ello se permite la <i>nueva</i> implantación de grandes usos terciarios, aunque limitada a casos de edificios muy determinados y singulares, removiendo la anterior prohibición del uso Tco.2 para locales de más de 2.000 m2t. Ello se ve agravado por el dato cierto de que, dentro de los edificios beneficiados con este nuevo régimen, sólo en contadas ocasiones es realmente posible la implantación de nueva planta de un uso comercial de esas dimensiones. Fuera del caso de c/ D. Juan de Austria 4, que tiene solicitada una licencia con esa finalidad, se hace bien difícil encontrar otro al que, en la práctica, vaya a ser aplicable esta excepción normativa. El resultado de la normativa es claramente discriminatorio en el régimen de usos del suelo en favor singular para determinadas propiedades que no es justificable por la existencia de inmuebles que hayan visto terciarizada su configuración física por la edificación existente, pues si lo que se pretende es la protección de derechos adquiridos lo pertinente sería implementar normas de derecho transitorio.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR / GARRIGUES

Se plantea en esta alegación una serie de conjeturas que no son en absoluto ciertas sobre las intenciones del PEP. Ni se ha pretendido ni se puede hablar válidamente de reservas de dispensación para determinados inmuebles, ni nada por el estilo. Rechazamos de plano que haya podido existir favor singular para determinadas propiedades ni mucho menos que pueda hablarse de discriminación.

El objetivo del PEP es la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Ciutat Vella y en este contexto es como se plantea la regulación sobre los distintos usos urbanísticos que tienen lugar en este ámbito.

Indudablemente para el PEP resultan prevalentes los valores patrimoniales a los puramente económicos, como resulta evidente dada la diferente entidad de ambos.

En cuanto a la ordenación del uso comercial y de los subtipos del mismo Tco1-a, Tco1-b, Tco1-c y Tco1-d se ha realizado atendiendo a la realidad actual y a los principios que rigen la ordenación del PEP.

Se han definido los cuatro subtipos del uso comercial y se han establecido sus normas de compatibilidad, sin que quepa extrapolar esta ordenación a cuestiones particulares que nada tienen que ver con la misma.

Primero.- respecto de las consideraciones que afectan a la competencia del PEP-Ciutat Vella respecto del PGOU

El PEP-Ciutat Vella establece la ordenación estructural del ámbito ordenado y por lo tanto tiene capacidad normativa para modificar, si ello fuera necesario, al PGOU.

Se ha descartado la realización de dos instrumentos de planeamiento, uno de ordenación estructural y otro de ordenación pormenorizada a la vista de las peculiaridades patrimoniales del ámbito ordenado y en coherencia con lo previsto en el art. 34.1, párrafo segundo, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Por lo tanto el Plan Especial de Ciutat Vella, formará parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal de Valencia.

El ámbito objeto de regulación del PEP Ciutat Vella incluye parcialmente el -Área Central- que es parte 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. Esta zona contiene el área conocida como "Ciutat Vella" y el territorio adyacente a ella que pertenece al entorno de protección de los monumentos incluidos en el perímetro de su superficie.

Desde el punto de vista patrimonial, este Pla Especial de Protección se convierte en el instrumento de ordenación del ámbito protegido, en particular:

- Desarrolla las previsiones contenidas en el art. 39.2 y 39.3 de Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Histórico y Planes Especiales de Protección referidos a entornos de protección de BIC de categoría monumentos de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.
- Incluye las determinaciones que requiere la normativa patrimonial, en el ámbito territorial definido como "entorno de protección" del Bien de Interés Cultural en el art. 34.2 que exige la redacción por parte del ayuntamiento afectado de un Plan Especial de Protección.
- Teniendo en cuenta el art. 39.2 g) contiene un Catálogo fruto de la revisión conjunta del Catálogo del PGOU de Valencia y del Catálogo de los Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior de Ciutat Vella que afectan al ámbito de este Plan.

En efecto, tal y como señala el art. 34.2 de la Ley 4/1998 de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano, en su redacción dada conforme a lo previsto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero.

"La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones

contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración....”

Es decir, el Ayuntamiento de Valencia está vinculado por esta determinación normativa que le impone la obligación de tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 de la Ley 4/1998, precepto éste que es el que establece y regula el contenido del Plan Especial relativo a los Entornos de Protección de los Monumentos.

En consecuencia, y por estar expresamente contemplado en el art. 34.5 de la Ley 4/1998, este Plan Especial vendrá a desplazar en el ordenamiento jurídico a las normas de protección contenidas en el Decreto de Declaración que han regido hasta este momento de forma transitoria, todo ello tal y como establece el art. 28 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

El Plan Especial de Ciutat Vella, se desarrolla de acuerdo al con el art. 14 y 38 LOTUP.

Segundo.- Dónde admite el Tco 1.d el PEP-Ciutat Vella

La Versión Preliminar del PEP expuesta al público, tal y como señalaba el Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) solo admitía el Tco.1.d. en este subámbito que lo constituyen los edificios catalogados cuya tipología presenta dificultad para la implantación del uso residencial (Casa Señorial o Palacio, Religiosa o Singular) y pertenecen a un tipo arquitectónico definido.

El Tco 1.d no se admitía en ningún otro subámbito o área de calificación. No obstante a la vista de otras alegaciones y de la revisión que las mismas han motivado de la estructura normativa de los usos compatibles en el ámbito del PEP se ha eliminado toda referencia al uso Tco.1.d en Ciutat Vella. De esta forma ni siquiera en el subámbito del Terciario Singular (T-s) será posible este uso.

En cuanto al resto del contenido de la alegación reiterar que son conjeturas e hipótesis que no se corresponden en absoluto con la realidad normativa ni con las motivaciones del PEP tal y como se ha indicado al inicio.

Nº 86	SOLICITANTE: Lourdes García Sogo - DNI ***4017** 00113 2018 031822 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN. Se solicita que el PEP reconduzca la demanda de apartamentos turísticos hacia los edificios de uso exclusivo; que la prohibición del Uso Terciario Vivienda Turística Profesional (Tvt) se acompañe de las medidas necesarias sancionadoras y de clausura que lo hagan efectivo; que se informe a los vecinos afectados que han denunciado la actividad de cuáles son estas medidas con la finalidad de que la colaboración sea eficiente y se cumpla con la legalidad urbanística; y que no se apruebe el Uso residencial de Vivienda Turística-Ocasional (Rvt) durante un periodo de 60 (que sea en todo caso de 30 días) y mucho menos sin acompañamiento de medidas que dejen indefensas a las Comunidades de Propietarios –vincular este uso a que no se encuentre expresamente prohibido no es una exigencia realista ni garante de los derechos de los residentes.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación conforme se señala en el Informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al informe relativo a la Alegación 23 y 144, en virtud de las cuales y a la vista de los cambios legislativos recientemente aprobados (Real Decreto Ley 18/2018) se ha modificado el régimen de compatibilidad de las Viviendas Turísticas Ocasionales y de la Vivienda Turística Profesional, modificando los artículos correspondientes de las Ordenanzas y estableciendo un régimen transitorio en virtud del cual la compatibilidad del uso turístico para la vivienda habitual entrará en vigor cuando se apruebe la Ordenanza Municipal que deberá regular específicamente los mecanismos de control municipal respecto del cumplimiento de los requisitos de los que se hace depender dicha compatibilidad.

Con esta nueva redacción se da satisfacción a una parte de la alegación referida a la protección de las Comunidades de Propietarios dado que ahora con el nuevo Real Decreto Ley 18/2018 podrán limitar y condicionar ese uso con el voto favorable de 3/5 partes de la totalidad del inmueble.

En cuanto al resto de cuestiones que plantea la alegación aún pudiendo compartir las reflexiones que se contienen en la misma no queda sino constatar que son aspectos que exceden del contenido del PEP que nos ocupa: a) las medidas sancionadoras son generales y están expresamente contempladas en la legislación que resulta de aplicación; y b) los derechos de los denunciantes están contenidos en las normas generales de procedimiento administrativo común (Ley 39/2015 de 30 de octubre).

En cuanto al límite de 60 días para el uso turístico ocasional de la vivienda habitual, como se ha señalado en otras alegaciones (vide informe alegación 50) se entiende que no procede estimar esta alegación pues esta es la opción que se ha elegido por considerar que es la que mejor compatibiliza todos los intereses en juego en relación con esta medida y en aras a propiciar el consenso entre todos los afectados por la misma.

Nº 87	SOLICITANTE: Francisco Moltó Gómez – DNI ***9418** 00110 2018 081215 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Santa Teresa 12	
ANTECEDENTES RELEVANTES	
ALEGACIÓN: La fijación del nivel de protección parcial con posibilidad de actuaciones de rehabilitación y en los casos donde no se trate de elementos definitorios del valor patrimonial del edificio, puedan permitirse obras de reforma en el edificio, por los siguientes motivos: - Que se aprecia en la “ficha particularizada” que los apartados 2.2 - otras fachadas, 2.4 - sistema estructura, 2.5.1 - escalera y zaguán, 2.5.2 - número de unidades de uso, 2.5.4 - espacios o estancias principales y/o singulares, 2.5.5 - elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías tienen una “valoración” a conservar y remiten a la anotación (4) donde se cita que no se han “podido concretar en esta Fichas las actuaciones permitidas” y “se determinarán de acuerdo a lo dispuesto en las Normas del PER Ciutat Vella”. Teniendo en cuenta la remisión de la anotación (4) sobre un conjunto importante de componentes con indeterminación, el carácter “material” asignado es excesivo, considerándose más adecuado un “carácter” tipológico y conllevando protección parcial del edificio, más acorde con su realidad física funcional y patrimonial. - El apartado 2.5.2 de la ficha particularizada dedicado a “número de unidades de uso” tiene valoración “a conservar”, pero teniendo en cuenta la “distribución interior” que acertadamente valora la ficha como “irrelevante”, el que existan o puedan crearse diferentes unidades de uso no tiene relación con el interés patrimonial a proteger y por ello entendemos su “valoración” debe ser “irrelevante”, el carácter” simplemente “ambiental” y con ninguna “importancia estimada” por ser parte de los elementos privativos. - El apartado 2.5 de la ficha particularizada permite una intervención general de “mantenimiento” cuando el único subapartado clasificado cita la actuación de “rehabilitación” y por ello en este apartado 2.5, debiera disponerse dicha actuación de “rehabilitación”. - Se trata de un edificio de uso privado sin acceso al público y que si bien encuentran acertada su protección, un exceso de limitaciones para su adecuación a la realidad social, constructiva, de habitabilidad, accesibilidad, etc. actuales puede ser contraproducente para sus racionales y correctos usos desde la órbita ó ámbito privado del edificio que no tenían en origen ni tiene actualmente vocación de ser expresados en el escenario “ambiental” de la ciudad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación parcialmente. Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes: FICHA C3.0455 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES: se modifica EN EL PUNTO “7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS” El componente 2.5 ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA, cambia su Estado de conservación a “Aceptable” y su Actuación a “Rehabilitación”, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto a la modificación solicitada sobre en la valoración de los componentes, del edificio hay que señalar que el elegante no aporta ningún tipo de información de los elementos en cuestión, por lo que no es posible realizar ninguna modificación sobre las condiciones expresadas en la FICHA del edificio.

Se ha realizado un estudio tipológico de las edificaciones incluidas en el ámbito y la valoración de los componentes o partes de los edificios se ha realizado en base a la clasificación tipológica. A tendiendo a esta metodología, Santa Teresa 12, pertenece a la tipología de Casa señorial o Palacio, que se caracterizan por contener espacios de zaguanes y escaleras representativas y elementos pertenecientes al sistema estructural de carácter singular como alfarjes o artesonados. Dada la escasa información aportada en la alegación no podemos modificar los cambios solicitados en la ficha. No obstante, cabe

señalar que las NNUU tienen en cuenta la posibilidad de que no se conserven algunos de los elementos supuestos por su clasificación a un tipo determinado, así el Art 7.19.- Componentes y actuaciones contempla lo siguiente:

Debido a la dificultad que en algunos casos existe para poder acceder a todos los componentes y partes del elemento o conjunto catalogado por presentar problemas de seguridad, estabilidad, estar desocupado, u otras razones ajenas al trabajo de elaboración del catálogo, si durante el desarrollo del proyecto de intervención el técnico competente detecta que existe algún componente o parte de éste que no se encuentre adecuadamente reflejado en su Ficha Particularizada, o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la Ficha podrá solicitar la realización de una visita por parte de los técnicos municipales que tendrá por objeto resolver esta discrepancia y establecer el criterio que resulta de aplicación.

Si después de la visita se confirma la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la Ficha Particularizada del elemento, podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones en el acto de otorgamiento de licencia para lo cual será requisito necesario la autorización previa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

Respecto al número de Unidades de Uso, contempla la posible modificación de estas unidades siempre que se cumplan las condiciones que allí se especifican.

En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 y 78 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Se define unidad de uso como el edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

c) *Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

d) *Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*

e) *Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

d) *Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*

e) *Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*

f) *Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

Respecto al cambio solicitado en el apartado 2.5. de la ficha particularizada, se cambia la intervención a “rehabilitación” tal y como solicita el alegante. Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

FICHA C3.0455 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO “7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS”

El componente 2.5 ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA, cambia su *Estado de conservación* a “Aceptable” y su *Actuación* a “Rehabilitación”.

Nº 88	SOLICITANTE: Rafael Marin Sánchez DNI ***1749** Alegación recibida por mail en www.valencia.es
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita se anule la figura de vivienda turística ocasional en base a que la creación de esta nueva figura NO surge de una demanda real de la sociedad; vulnera la compatibilidad de usos del PGOU ya que durante el período en que dicha "Vivienda Turística Ocasional" funcionase como apartamento turístico, se estaría incumpliendo la exigible compatibilidad de usos, ya que dicho alojamiento turístico puede estar emplazado encima de viviendas o contiguo a otras viviendas. Es más si esta figura no es tratada legalmente como una actividad, sino como una "vivienda" exenta de solicitar dicha licencia de actividad entonces se podría incurrir en un incumplimiento de ciertas normativas como la de incendios, etc. Esto causaría un perjuicio para la comunidad de propietarios al permitir la introducción de un uso en el edificio (Tho.1, art. 6.6.4.g del PGOU) que menoscaba las condiciones de seguridad contra incendios, normativa de accesibilidad y protección contra el ruido. Por último se señala que al Vivienda Turística Ocasional va en contra del principio esencial de proteger y potenciar el uso residencial que aún permanece en Ciutat Vella, ya que crea una figura de difícil control administrativo, en cuanto a los días de alquiler (entre otros). Esto potenciará la proliferación incontrolada de un foco de apartamentos turísticos encubiertos y fomentará la expulsión de la población estable.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al informe relativo a la Alegación 23 y 144, en virtud de las cuales se ha modificado el régimen de compatibilidad de las Viviendas Turísticas Ocasionales y de la Vivienda Turística Profesional, modificando los artículos correspondientes de las Ordenanzas y estableciendo un régimen transitorio en virtud del cual la compatibilidad del uso turístico para la vivienda habitual entrará en vigor cuando se apruebe la Ordenanza Municipal que deberá regular específicamente los mecanismos de implantación y control municipal respecto del cumplimiento de los requisitos de los que se hace depender dicha compatibilidad.

Nº 89	SOLICITANTE: Ángela Montesinos Lapuente - DNI ***7922** 00113 2018 031827 26/09/2018
Emplazamiento: Barri del Carme	
ALEGACIÓN: Que se integre en el PEP la problemática respecto de pintadas y grafitis que se sufre en las fachadas del ámbito. Se necesita la visibilización y una fuerte normativa contra estos actos delictivos a la propiedad y desorden respecto del paisaje visual general. Y que, si existe esta normativa, que se refuerce la necesidad de su cumplimiento.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: No puede estimarse la alegacion al sobrepasar la solicitud las competencias del Plan Especial de Protección	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar señalar, que tal y como se pone de manifiesto en la alegacion las pintadas y grafitis que sufren las fachadas del ámbito generan gran afección respecto del paisaje visual general, no obstante, no es competencia del planeamiento establecer un régimen sancionador, desde luego de acuerdo a la normativa Plan, se trata de un elemento impropio de las fachadas que debe eliminarse. No obstante, rige la normativa sectorial de patrimonio histórico y por lo tanto, es de aplicación al ámbito al ser el ámbito de Ciutat Vella, un Bien de Interés Cultural.

Nº 90	SOLICITANTE: Carmen Cebolla Domenech en su propio nombre y en repres. titulares del inmueble sito entre la prolongación de la C/ Pinzón y la C/ Corona, 27 00110 2018 081286
EMPLAZAMIENTO: C/ Corona, 27	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El PEP altera la calificación urbanística prevista para el edificio en el PEPRI del Carmen. Considera la propiedad que: 1. Las modificaciones previstas en el PEP le suponen un perjuicio patrimonial grave, pues si bien antes tenía la obligación de cesión del ámbito viario destinado a la prolongación de la C/ Pinzón, con dicha cesión obtenía la posibilidad de poder ejecutar dos edificios con uso Rpf con 5 alturas a ambos lados de la prolongación de la C/ Pinzón, mientras que con la nueva ordenación tan solo puede desarrollar solo uno de estos - el situado a la izquierda de la C/ Pinzón. 2. Se ocasiona un perjuicio patrimonial al protegerse el edificio sito en la c/ Corona nº 27, siendo que se le asigna en el PEP la calificación de Edificio Protegido Secundario Dotacional de Usos Múltiple. 3. La imposibilidad de construcción del suelo de la propiedad sito en la margen derecha de la prolongación de la C/ Pinzón lleva aparejada la imposibilidad de que se cumpla la previsión del PEP de que la fachada sita a la derecha de dicha calle consolide en algún momento las cinco alturas previstas por el PEP. Dicha fachada recaería sobre los patios de manzana de los edificios plurifamiliares sitos en la C/ Corona nº 25 y C/ Alejandro Soler nº 28. 4. El edificio en cuestión está fuera de la alineación de dicha calle marcada en el PEPRI del Carmen. Estos cambios de criterio, tanto en lo referido a la configuración de la red viaria, como a los elementos susceptibles de protección, suponen inseguridad jurídica para la propiedad respecto de la calificación urbanística de su inmueble y por ende del valor del mismo. Proponen la siguiente ordenación de la propiedad: 1. Mantenimiento del uso protegido del edificio sito en C/ Corona nº 27. Si bien en el solar existente entre dicho edificio y el situado en la C/ Corona 31 podría disponerse para posibilitar el flujo peatonal entre la C/ Corona y la prolongación de la C/ Pinzón. 2. Mantenimiento de la condición edificable con cinco alturas en el suelo sito a la derecha de la C/ Pinzón, pues es la única posibilidad de que se cierre la manzana con 5 alturas según prevé el PEP de Ciutat Vella. Si bien la superficie del solar resultante se debería minorar a fin de dejar exento el edificio protegido. Por lo que se propone un retranqueo de 5 metros sobre el mismo. 3. Cesión de manera gratuita por parte de la propiedad y a favor del Ayuntamiento de Valencia de la planta baja del edificio sito en la margen derecha de la C/ Pinzón, para su uso con destino dotacional público. Ello a fin de poder implantar a la mayor brevedad una dotación de barrio cumpliendo de esta manera uno de los fines previstos en el PEP de Ciutat Vella. 4. Agilizar en lo posible la construcción de dicha dotación y su cesión al Ayuntamiento, posibilitando la firma de un Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Valencia. Convenio que de producirse una segunda exposición pública del PEP Ciutat Vella derivada de posibles cambios en su contenido por la estimación de alegaciones, podría ser objeto de exposición pública junto con el PEP. 5. Clarificar la calificación urbanística de la prolongación de la C/ Pinzón entre zona verde de red secundaria y red viaria observada entre los planos de Ordenación 08 con el plano 7 y 010. 6. Posibilitar que sin perder el carácter de uso público de la prolongación de la C/ Pinzón, quizás mediante la consideración de la misma como espacio libre privado (ELP) se posibilite la creación de un sótano destinado al aparcamiento de vehículos en la totalidad del suelo de la propiedad. Pues en los solares resultantes debido a su tamaño y configuración es sumamente	

difícil el emplazamiento de suficientes plazas de parking. Con ello se podría dotar de aparcamiento a las viviendas a construir, así como a paliar, en parte, la falta de plazas de parking que existe en el barrio.

Se adjunta como anexo nº 10 al escrito propuesta indicativa de posible ordenación

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN y condicionar a la presentación de CONVENIO de acuerdo a las condiciones expresadas en el informe del equipo redactor.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación plantea una propuesta interesante de recuperación de tejido residencial en Ciutat Vella. No obstante, a juicio del equipo redactor la propuesta tendría que ser matizada o mejorada con algunos aspectos que pasamos a exponer a continuación:

- a) En primer lugar, considera el equipo redactor que el ofrecimiento de la planta baja del edificio de la derecha de la Calle Pinzon para su uso dotacional público sería redundante con la existencia de un edificio dotacional múltiple calificado por el PEP en la Calle Corona, que se había previsto obtener por parte del Ayuntamiento mediante la aplicación del mecanismo de la expropiación forzosa. A nuestro juicio sería mucho más recomendable y beneficioso para el Ayuntamiento que se tratara de permutar el ofrecimiento realizado en la alegación por la cesión del propio edificio dotacional calificado como tal, ya que pertenecen a la misma propiedad.
- b) El resto de cuestiones que plantea la alegación se consideran razonables. El posibilitar el flujo peatonal entre la C/ Corona y la prolongación de la C/ Pinzón, se considera adecuado siempre que se realice sin apertura de nuevo viario, sino desde la propia configuración del espacio dotacional (pasaje del edificio, jardines o espacio libre que lo rodee, etc...).
- c) Con las condiciones que propone la alegación se regularizan las propiedades posibilitando la edificación residencial, mejorando sin duda la ordenación inicial expuesta al público puesto que al proyectarse los edificios sobre parcelas situadas en patios de manzana la patrimonialización de dicho aprovechamiento urbanístico (ya reconocido desde el PEPRI) se hacía enormemente difícil.
- d) Las condiciones de alturas de las parcelas edificables se aceptan en tanto que son las que ya contemplaba el PEPRI.

Así las cosas considera el equipo redactor que el contenido de esta alegación y los matices que acaban de sugerirse (y de cualesquiera otros que consideren los servicios municipales competentes) debería materializarse mediante un Convenio Urbanístico entre la Propiedad y el Ayuntamiento de Valencia, el cual, podría ser objeto de exposición pública junto con el PEP y aprobarse junto con el mismo.

La figura del Convenio Urbanístico posibilitaría el acercamiento de posturas entre la propiedad y el Ayuntamiento, el ajuste de las cuestiones de detalle (urbanización de la calle, etc...) y sería la forma de resolver consensuadamente esta cuestión con la propiedad.

Nº 91	SOLICITANTE: Agrupación de interés Urbanístico Bolsería. Representante: Antonio Cuéllar Pedron – DNI ***5052** 00113 2018 031854
EMPLAZAMIENTO: Unidad de Ejecución nº 12 de Velluters	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución nº 12 de Velluters (acuerdo plenario de 24 de marzo de 2011)	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Consideran que el mantenimiento de la ordenación urbanística de la UE nº 12 Velluters en el PEP supone el “abandono” de la consecución de los objetivos de la planificación puestos de manifiesto en el Documento Inicial Estratégico, toda vez que: - en lugar de mantener la trama y recuperar el tejido residencial en dicho barrio, se opta por mantener una única pastilla edificable en la C/ Cardá de 4 alturas, con una profundidad media de tan solo 8 m y una longitud máxima de fachada de los edificios a implantar en aquélla de 14 metros lineales (Art 5.3. I.f de las Ordenanzas), lo que además de apartarse de la trama histórica e impedir que se fortalezca el tejido residencial y se implante el comercio tradicional en las plantas bajas, comporta que no se pueda materializar la totalidad de la escasísima edificabilidad total de la Unidad (pérdida de la edificabilidad por los necesarios patios de luces) y que se generen proindivisos en las parcelas a adjudicar. - en lugar de revisar la ordenación de la UE 12 y establecer una nueva ordenación que permita incrementar la edificabilidad media de la Unidad (el propio PEP prevé que en el caso en que esta situación se produzca en alguna Unidad, el 10% del incremento de la edificabilidad resultante sobre la inicialmente prevista en los PEPRI se destine a la construcción de vivienda protegida según la LOTUP, pero tal medida no se produce en la UE 12), se decide mantener prácticamente inalterada la ordenación del PEPRI, ignorando que contiene unas condiciones que la hace prácticamente imposible de llevar a la práctica. Mientras que el índice de edificabilidad bruta en el ámbito del PEP es del 2,48 m2t/m2s, la UE nº 12 de Velluters se mantiene en 1,31 m2t/m2s. La situación de desigualdad debe ser corregida mediante una nueva ordenación que permita un adecuado reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios de los terrenos incluidos en aquélla. Se ha de volver a la trama histórica de la edificación que existía en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 12 antes del PEPRI de Velluters de 1992, incrementando la edificabilidad bruta de la Unidad (mediante la correspondiente Actuación de Dotación que permita que no disminuya el equilibrio dotacional del ámbito espacial en el que aquélla se encuentra) de tal forma que se puedan generar, tras el correspondiente proceso de urbanización, solares que permitan materializar adecuadamente el aprovechamiento del que son titulares sus propietarios y mantener la imagen y el paisaje urbano tradicional en dicho ámbito	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Uno de los criterios de la ordenación del PEP ha sido el mantenimiento de las condiciones previstas en los Programas de Actuación Integrada aprobados y adjudicados, para salvaguardar los derechos de los propietarios. Esto es lo que ha sucedido en este caso que tiene incluso reparcelación aprobada. Cualquier cambio en la ordenación en estas circunstancias lo habría sido a costa de los derechos consolidados de los propietarios.

En cuanto a la edificabilidad asignada a la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de reiterar que es la que se deriva de la ordenación anterior consolidada en virtud de la aprobación definitiva de la Reparcelación, cabe señalar que está dentro del criterio establecido en el art. 75.3 LOTUP (*“En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio del área urbana homogénea en que se hallen incluidos”*)

Finalmente y por lo que a la recuperación de la trama urbana se refiere, siendo como ha sido un objetivo esencial de la ordenación establecida en el PEP, se ha tenido que reconocer que las alteraciones realizadas y consolidadas, en ocasiones esa recuperación ha devenido irreversible.

Nº 92	SOLICITANTE: Marcos Feito Castro – DNI ***8870** 00101 2018 003563
Emplazamiento: C/ Sagrario del Salvador, 10	
ALEGACIÓN: Que no se construya un edificio en el solar de la c/ Salvador. No se necesita un nuevo edificio dotacional sin uso definido ni necesidad justificada que va a representar un mazacote de aspecto moderno en un entorno histórico, tapando la vista de los edificios que el propio PEP referencia como ejemplos-tipo de casa acomodada y casa vecinal sencilla, y que no se integrará en el barrio. Señala que si tiene dos alturas tapaná el ábside y el campanario de la iglesia del Salvador y las fachadas de las casas y que la trama urbana, además de la superficie, comprende también el aspecto exterior de los edificios.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 93	SOLICITANTE: SOCIEDAD ESTATAL DE CORREOS Y TELÉGRAFOS SA – CIF A83052407 Edelmiro Castro Ambroa ***9722** 00110 2018 0081078 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Ayuntamiento 24.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que el inmueble se califique como perteneciente a la Red Secundaria de Dotaciones de Titularidad Privada en base a las siguientes argumentaciones: (1) La Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos, es propietaria del edificio sito en plaza del Ayuntamiento 24 de VALENCIA. El vigente PEPRI de Barri Universitat-Sant Francesc lo considera Sistema General de Infraestructuras Básicas y de Servicios GIS.5, Uso Servicios Centrales de Comunicaciones o Telecomunicaciones. Y el Plan Especial de Ciutat Vella, ahora en tramitación, lo califica como Red Primaria de Dotaciones como Servicio de Telecomunicaciones, equipamiento público de infraestructura de servicio urbano y lo incluye en el Catalogo como Bien de Relevancia Local en la categoría de Monumento de Interés Local, con protección Integral; (2) Por Ley 24/1998 de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales, se puso en marcha formalmente y llevo aparejada la exigencia de <u>transformación de la entidad pública empresarial Correos y Telégrafos en una Sociedad Anónima Estatal</u> , que le permitiera operar en el mercado con cierta flexibilidad. De acuerdo con ello hoy día el inmueble tiene carácter privado, pues de acuerdo con lo señalado en el art. 58.4 de la Ley 14/2000 en la constitución de la Sociedad Estatal de Correos y Telégrafos SA se aportaron a la misma todos los bienes, derechos y obligaciones de titularidad de la anterior entidad pública empresarial de Correos y Telégrafos, quedando desafectados los bienes de dominio público trasferidos a la sociedad estatal. Actualmente el carácter de la sociedad es puramente mercantil, desarrollando una actividad totalmente comercial, disponiendo para el cumplimiento de sus fines de un patrimonio propio del que depende el inmueble referenciado. (2) La liberalización del negocio postal supone la libre competencia entre Correos y el resto de los operadores que presentan servicios similares en inmuebles sin uso dotacional y a la realidad de la configuración actual de los servicios postales de España; (3) El inmueble ha dejado de tener carácter relevante en la estructura urbanística municipal para ser una dotación con un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente propio de la red secundaria como lo acredita la existencia de 23 oficinas más de correos dentro de la ciudad. Sin perjuicio de lo anterior la evolución del mercado postal nos puede llevar en un futuro a solicitar el cambio de uso Dotacional privado al régimen de usos del área al que pertenece el edificio, todo ello sin perjuicio de cumplir lo establecido en el art. 77.1d) de la LOTUP, como así se ha llevado a cabo en otros inmuebles relacionados en el art. 5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El edificio de Correos en la plaza del Ayuntamiento 24, parcela 59231-21 el PEP, mantiene la calificación que le otorgaba el anterior planeamiento vigente como red Primaria de Dotaciones, Servicio de Telecomunicaciones, equipamiento público de Infraestructura de Servicio Urbano (PQI) y lo incluye en el Catálogo como Bien de Relevancia Local en la categoría de Monumento de Interés Local y Sitio Historico de Interés Local, con protección Integral.

Desde la perspectiva de la tramitación del PEP que es la que nos incumbe el Equipo Redactor ha de significar que la desafectación del inmueble por parte de la Administración del Estado no tiene porque variar la calificación urbanística del suelo como Dotacional Público. Quedará a voluntad del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, el valorar el destino más adecuado a dicho inmueble.

Según la LOTUP, ANEXO IV es obligatorio para cualquier modificación de planeamiento como la que aquí se plantea que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la

ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Por lo tanto, eliminar la calificación de dotacional público de este inmueble implicaría la necesidad de calificar otros y compensar la superficie dotacional afectada.

A la vista de todo ello y teniendo en cuenta que se solicita el cambio de dotacional publico a dotacional privado se considera que es viable estimar la alegación, a diferencia de lo que sucede con otras alegaciones similares en las que el cambio planteado lo era directamente a un uso lucrativo privado (residencial o terciario).

La nueva situación de la parcela 59231-21 como equipamiento privado de Infraestructura de Servicio Urbano (PQI*) implica que para cualquier cambio que se proponga queda sujeto a las condiciones del Artículo 37. Suelo dotacional privado de la LOTUP.

Nº 94	SOLICITANTE: Javier Cortina Maruenda DNI ***5932** en representación de los propietarios del inmueble de la C/ Catalans, 6 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Catalans 6	
ALEGACIÓN: 1. De la lectura de la ficha del catálogo se desprende el número de unidades de uso del inmueble que se deben conservar. Se solicita que se aclare si por unidades de uso se entienden número de viviendas. 2. Se solicita se aclare si caso de solicitar el cambio de uso a residencial comunitario se consideraría unidad de uso cada una de las habitaciones que pudieran resultar. Caso de ser así se solicita que se evite esta protección y se permita incorporar más unidades de uso. 3. Respecto al uso residencial, las más que generosas dimensiones de vivienda acomodada hace que la posibilidad uso de las mismas por la sociedad actual sea escasa. El situar fuera de mercado el uso residencial que se pretende favorecer podría suponer una contradicción dentro del plan. El uso del edificio como residencial comunitario permitiría la implantación de una residencia de la tercera edad, de estudiantes o docente educativo. Si cada una de las habitaciones constituye una unidad y el número de unidades de uso está restringido por la ficha del catálogo, de facto este uso sería de muy difícil implantación. 4. Se estima excesivo el mínimo que plantea el art 7.16 que impide fragmentaciones de menos de 250 m2. Esta norma impediría las pequeñas actuaciones que podrían dar dinamismo a los inmuebles que están sin uso. 5. Se entiende de la redacción del art. 5.3. que el inmueble mantiene el uso original Dotacional Privado, Sistema local servicio socio cultural privado SP-2P y que el nuevo planeamiento contempla el eventual cambio a uso residencial para que en el caso de producirse este no se tenga que producir una modificación de planeamiento. De esta manera se abre a los propietarios esta posibilidad sin que tengan la obligación de ejercitarla pudiendo mantener a todos los efectos el uso dotacional privado o ejercitar su derecho a cambiar a otro tipo de uso que la normativa contemple. Se solicita se confirme la interpretación de la normativa. 6. En varios planos se recoge la parcela y su patio trasero. Se advierte que la huella del sombreado refleja fielmente el espacio libre trasero pero incluye en su geometría un cobertizo y dos construcciones anexas que harían variar la forma de ese patio en planta baja. Se solicita se aclare el criterio empleado y si es preciso se ajuste a la realidad construida excluyendo del sombreado el cobertizo trasero y las construcciones. 7. Se solicita la adscripción del edificio a la de tipo 10 edificación singular. Ha sufrido a lo largo de los años diversas modificaciones respecto a su configuración original, con anexión de cobertizos o elementos traseros, transformaciones interiores relevantes durante el periodo que fue ocupado por la asociación cultural etc. La configuración de su patio trasero con un vuelo de carpintería de madera le alejan de la vivienda acomodada y resultaría dificultoso poder llegar implantar un residencial lo que lo convierte en una edificación singular aunque conserva trazas de edificio residencial en su fachada y configuración como ocurre en el ubicado en la C/Santo Cáliz que el PEP no recoge como residencial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación modificando la documentación de la Version Preliminar del Plan Especial expuesta al público adaptando la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1226 y si corresponde en los PLANOS DE ORDENACIÓN, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación con las cuestiones que se plantean en torno al concepto de “unidad de uso” cabe señalar que tal y como se ha indicado respecto de las alegaciones En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 ,78 y 87 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaria del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. *Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.*

2. *Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*
- d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*
- e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m2 y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- g) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- h) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- i) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

A efectos aclaratorios se señala que:

- Se consideran “unidades de uso” a realidades jurídicas (en edificios divididos horizontalmente fincas registrales) o fácticas (partes del inmueble diferenciadas) que se dedican a los usos que a nivel catastral se contemplan en un inmueble (vivienda, almacén, etc.). En ningún caso se consideran “unidades de uso” las subdivisiones o partes de esos espacios (habitaciones, estancias consideradas en concreto, etc....)
- Coherentemente con lo que se acaba de señalar el cambio de uso residencial a residencial comunitario no implica que todas las habitaciones de ésta última sean unidades de uso. El edificio residencial en su conjunto, con sus espacios comunes, etc.... formará una única unidad de uso.
- Las condiciones del art 7.16 sobre fragmentaciones se ha modificado, tal y como se ha señalado al inicio. La modificación contempla que la superficie útil afectada por la fragmentación o división deberá ser igual o superar los 180 m2 y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida.
- En cuanto a la interpretación del art. 5.3., el inmueble mantiene el uso dotacional privado, socio-cultural y el planeamiento contempla el cambio a uso residencial sin necesidad de una modificación de planeamiento. Los propietarios tienen la posibilidad sin que tengan la obligación de ejercitarla pudiendo mantener a todos los efectos el uso dotacional privado o cambiar al área de calificación residencial cumpliendo las condiciones de las NNUU.
- Se han revisado las características de las construcciones de la parte trasera de la parcela y se considera que pueden mantenerse calificándolo en la FICHA INDIVIDUALIZADA como elemento irrelevante. Esta modificación supone la adaptación de la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1226 y si corresponde en los PLANOS DE ORDENACIÓN.
- Se solicita la adscripción del edificio al de "tipo 10 edificación singular" ya que el edificio ha sufrido a lo largo de los años diversas modificaciones respecto a su configuración original, con aneión de cobertizos o elementos traseros, transformaciones interiores relevantes durante el periodo que fue ocupado por la asociación cultural etc. La configuración de su patio trasero con un vuelo de carpintería de madera que le alejan de la vivienda acomodada y resultaría dificultoso poder llegar implantar el uso residencial lo que lo convierte en una edificación singular aunque conserva trazas de edificio residencial en su fachada y configuración, como ocurre en el ubicado en la C/Santo Cáliz que el PEP no recoge como residencial. En este caso, la edificación se adapta al TIPO CASA ACOMODADA, ya que posee los componentes propios de este tipo; es un buen ejemplo de este tipo.

A continuación podemos describir los elementos y características de la casa acomodada que encontramos en el edificio:

La casa acomodada es, en origen, la vivienda de una única familia y todo indica que en este caso fue así. En la planta baja donde se encuentra el acceso, destaca el gran portón de entrada, que en este caso es especialmente destacable por sus dimensiones. Suele tener entresuelo y/o semisótano, un primer piso principal de gran altura donde se desarrolla la vivienda y una planta superior de menor altura con huecos de menor tamaño u óculos. En ocasiones también presenta un bajo cubierta que se manifiesta con pequeñas ventanas en fachada. El edificio objeto de esta alegación, cuenta con planta baja y entresuelo, una planta principal de gran altura, un segundo piso de menor altura y un bajo cubierta.

En algunos casos y sobre todo a finales del s. XIX, estas últimas plantas se alquilaban, de modo que estos edificios serán residencia de varias familias diferenciadas. El edificio parece haber sufrido esta transformación, y en un determinado momento arrendaría el segundo piso y tal vez el espacio bajo-cubierta.

Este tipo arquitectónico junto a los palacios es objeto del desarrollo de esquemas compositivos propios de cada periodo, así la fachada del edificio presenta una gran riqueza ornamental con estucos, almohadillados y molduras. Por imitación incorporan algunos elementos dignificantes del repertorio palaciego, como grandes portones, escudos heráldicos, balconadas, elementos decorativos cultos... En este caso como ya hemos comentado destaca el gran portón de entrada y la decoración de la fachada.

El núcleo de comunicación vertical, suele ubicarse en la segunda crujía, centrado o en un lateral. En este caso se encuentra junto al zaguán de entrada, en la segunda crujía, en un lateral. El zaguán suele ser de doble altura, normalmente centrado. Si hay patio interior de ventilación e iluminación suele estar centrado tras el zaguán y al fondo de la parcela se sitúa el jardín o patio trasero. El edificio posee exactamente todos estos elementos en la posición que se describe.

Por todo lo anterior, se ha incluido este edificio en la tipología de CASA ACOMODADA, tal y como se justifica es un claro ejemplo de este TIPO ARQUITECTÓNICO. El hecho de estar ocupado por una asociación cultural, en los últimos años y las variaciones que ha sufrido no han modificado las características principales del mismo.

Nº 95	SOLICITANTE: Francisco Javier Cortina Maruenda, en representación de propietarios inmueble C/ Catalans 6 - DNI ***5932** 001132018 031865 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
ALEGACIÓN: 1. Plaza del Collado, escalones de la Lonja y entorno: que se prevea obligación por parte de la Administración de mantener los viales. La Plaza del Collado presenta restos de los originales bolardos que no se volvieron a incorporar y unas catas han dejado un deficiente acabado de hormigón en vez del granito original. 2. Iluminación de los edificios. Hay en el centro histórico una importante contaminación lumínica. Se propone que se extienda a todo el ámbito del plan la siguiente cita que en el PEP solo parece aplicable al Cp-EL 10: <i>"La iluminación deberá responder a la idea de confort residencial, atenderá a la singularidad monumental y evitará tanto la contaminación lumínica como la ineficacia."</i> (c) Se propone que este artículo extendido a todo la Trama Histórica se complemente, y quedaría a <i>"En todo caso la iluminación nunca deberá iluminar el cielo, deberá ser de arriba hacia abajo, y no competir con el alumbrado público buscando la integración con el resto de edificio residenciales"</i> 3. Plazas con puntos de vista singulares. Que la normativa que regula la implantación de mesas y sillas en zonas de próximas a edificios relevantes permita su visión. Evitar que plazas como la de Dr. Collado se pueblen de mesas y sillas impidiendo la visión diagonal de La Lonja de la Seda o en la plaza del Negrito visión de la fuente. La visión completa del elemento singular se debe preservar. 4. Que la plaza del Doctor Collado se incorpore como espacio singular impidiendo la ocupación de espacio central por mesas y sillas. Que se respete una distancia de 3m a elementos singulares (fuentes, esculturas o demás elementos ornamentales). 5. Que no se permita la colocación de biombos o protecciones laterales de las terrazas, elementos que "privatizan" aún más si cabe el espacio público y le hacen perder la transparencia, permeabilidad y democracia que lo caracterizan. También prohibir el empleo de barreras o cualquier elemento que genere un recinto aparentemente cerrado para acotar la superficie de las terrazas así como cualquier elemento fijo o móvil que consolide esa situación como mostradores, estanterías para cuberterías etc. La concesión para mesas y terrazas no puede convertirse en una prolongación del local en cuanto a los espacios auxiliares que se necesitan para atender las citadas mesas y terrazas -se deberían resolver dentro del local-. 6. Las plazas tienen proporciones que fomentan otro tipo de circulaciones básicas. En la actualidad multitud de plazas han perdido ese carácter de paso y se han convertido en islas de mesas y sillas o en barreras que impiden el uso para que fueron pensadas. Se propone la regulación del art. 8.4. de la siguiente forma: <i>"5. Respecto de la "ocupación del dominio público municipal mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares" se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes:</i> - <i>La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.</i> - <i>La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá respetar una distancia de 3 metros como mínimo entre espacios consecutivos evitando así barreras infranqueables por los peatones.</i> - <i>La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.20 metros (...). "</i> 7. La normativa debe velar por este equilibrio estableciendo un porcentaje mínimo de espacio no ocupado por mesas y sillas. Este porcentaje podría definirse de manera pormenorizada en el estudio detallado que el propio plan prevee. Una relación proporcionada podría ser la que supone la planta baja en relación con las viviendas que tiene sobre ellas. Estimando que los edificios son de PB + IV, se podría obtener una relación de 1/5 del espacio público destinado a	

sector terciario.

8. Porcentaje de ocupación del espacio de plazas: además de permitir el uso público del espacio público limitando la terciarización del mismo en un espacio de plenas competencias municipales favorecería la “pacificación” acústica del centro histórico respetando el derecho al descanso de los vecinos. Hay que tener en cuenta que la propia morfología del barrio compuesto por calles estrechas y pequeñas plazas favorece la transmisión del ruido a los pisos. Se propone la siguiente redacción del Art. 8.4.:

“5. (...) - Se establece un máximo de ocupación de un 1/5 del espacio peatonal que podrá destinarse a tal fin.”

9. Distancia entre terrazas enfrentadas: Se propone la siguiente redacción del Art. 8.4.

“5. (...) - En zonas de intenso tránsito peatonal se establecerán distancia de un mínimo de 6 m. entre terrazas enfrentadas para facilitar el uso del espacio público.”

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación modificando la Version Preliminar del PEP-Ciutat Vella respecto del Art. 8.4.- Condiciones de Generales del CAPÍTULO II.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS incorporando las condiciones señaladas en el informe, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de las observaciones realizadas por el interesado que son competencia de este Plan Especial tenemos que señalar que se consideran de enorme interés las apreciaciones realizadas sobre condiciones a incorporar en las NNUU del Plan que pueden mejorar la calidad del espacio libre y del paisaje urbano de este ámbito.

En concreto, en el apartado “Urbanización” del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas se añadirá el siguiente apartado:

“La iluminación deberá responder a la idea de confort residencial, atenderá a la singularidad monumental y evitará tanto la contaminación lumínica como la ineficacia”. “En todo caso la iluminación nunca deberá iluminar el cielo, deberá ser de arriba hacia abajo, y no competir con el alumbrado público buscando la integración con el resto de edificio residenciales”

En el apartado “Ocupación” del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas se añadirán los siguientes apartados:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como “entorno de protección de monumentos” en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- *La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.*
- *La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.*
- *La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).*

Nº 96	SOLICITANTE: Federación Empresarial de Hostelería de Valencia – CIF 46115770 Representante: Rafael José Ferrando Martínez, DNI ***7048** C/ Ontnyent nº 3 y 5 bajo, 46008 VALENCIA 00103 2018 007317 25/09/2018
Emplazamiento: n/a	
ALEGACIÓN: 1. Eliminar el criterio de 3 metros de paso de circulación establecido en el artículo 8.4 apartado de Ocupación de las NNUU del PEP, en relación con la ocupación de terrazas en el entorno del PEP y sustituya por un criterio similar a la ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público (estudio individualizado). 2. Entornos de protección de BBII CC que se reserven ámbitos de ocupación del espacio público por las terrazas vinculadas a los locales de restauración de los entornos BBII CC, en especial, en Plaza de la Virgen y en la calle Bordadores. Que se mantengan las ubicaciones actuales de las terrazas y se haga estudio especial para las autorizaciones de las mismas, en las que se permita poder compaginar su instalación sin afectar al BIC. Así mismo, para el caso de que exista algún tipo de afectación sobre el BBII CC se establezca una zona de reserva de aquellas terrazas. 3. Espacios libres singulares: plaza de la Reina y plaza del Ayuntamiento mantenimiento de las terrazas en las mismas características y ocupaciones actualmente autorizadas, en el espacio destinado a las mismas que se recoge en el proyecto presentado. 4. Usos permitidos en el área residencial y actividades de hostelería, proponen establecer un régimen transitorio para las actividades que se encuentran implantadas en el entorno afectado por la limitación de implantación de actividades de bares, cafeterías y similares en un radio inferior de 65m entre ellas. 5. Necesidad de que el PEP permita la implantación de actividades de alojamiento cuando se efectúen en edificaciones completas (hoteles, pensiones, hostales y similares) situados en dicho ámbito y que las limitaciones que se puedan establecer, se hagan a la implantación de los apartamentos turísticos o a la conversión de viviendas privadas en este tipo de viviendas turísticas para evitar perjuicios.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Las tres primeras cuestiones que se plantean en esta alegación son coincidentes con lo señalado en otras alegaciones que ya han sido informadas, a lo que nos remitimos en aras a la brevedad. En concreto nos remitimos al contenido de los informes a las alegaciones 45 y 95 sobre la modificación del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas en el sentido de incorporar condiciones de ocupación del espacio libre en el ámbito del PEP.

Para llevar a cabo la citada modificación del art. 8.4 se ha realizado un estudio de las cuestiones que plantea esta alegación llegándose a la conclusión de que la mejor forma de compatibilizar la protección patrimonial del Conjunto Histórico es establecer los criterios y reglas que se añaden al citado precepto, cuya redacción quedará del siguiente modo:

En el apartado “Ocupación” del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas se añadirán los siguientes apartados:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- *La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.*

- *La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.*
- *La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).*

En cuanto a la necesidad un régimen transitorio se señala que conforme al art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP el régimen transitorio establecido es de aplicación a todos los usos y actividades que están dentro del ámbito ordenado por el PEP, con lo que la sugerencia que plantea la alegación se entiende que ya está recogida en las Normas.

Por último en cuanto a la regulación de los alojamientos turísticos, la regulación establecida en el PEP trata de ser restrictiva en la medida que el primer objetivo que persigue es la recuperación del tejido residencial de Ciutat Vella. Bajo este prisma restrictivo se ha establecido que sólo son admisibles los establecimiento hoteleros y viviendas turísticas en el subámbito terciario (comercio y servicios) del área de calificación residencial en edificios de uso exclusivo; mientras que en el subámbito de predominancia residencial sólo se admiten los establecimientos hoteleros en edificio de uso exclusivo caracterizado como Edificios Singulares y la vivienda turística siempre que cumpla las condiciones establecidas para admitir su compatibilidad con el uso residencial.

Estas son las reglas que se han considerado que permiten compatibilizar la actividad de alojamiento turístico con el uso predominante residencial de Ciutat Vella.

Nº 97	SOLICITANTE: Ministerio de Hacienda Delegación de Economía y Hacienda en la Comunidad Valenciana. Secretaria General Patrimonio del Estado Pascual y Genis 9 46002 Valencia 00110 2018 081316 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Guillem de Castro, 4 Valencia	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente de desafectación por el Ministerio de Hacienda en el que por OM de fecha 4 de abril de 2018 el inmueble pierde condición de demanial y adquiere la de patrimonial.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita un cambio en la clasificación del inmueble (Dotacional Público Ejecutado SP-4, Equipamiento Público de la Red Secundaria Administrativo Institucional (SQA*) conforme con su situación jurídica actual, y modificar la ficha del catálogo ya que contiene datos incorrectos.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación para incorporar en la Ficha las observaciones realizadas sobre el estado de conservación del edificio, DESESTIMANDO expresamente la propuesta de cambio de calificación del edificio a la vista de las consideraciones expresadas en el informe del equipo redactor	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

Sin perjuicio de que al margen de la tramitación del PEP el Ayuntamiento decida tener por realizada la comunicación a la que se refiere el art. 191.3 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para que se proceda a otorgar al inmueble en cuestión la nueva calificación que corresponda el Equipo Redactor ha de significar que la desafectación del inmueble por parte de la Administración del Estado no tiene por qué variar la calificación urbanística del suelo como Dotacional Público. Quedará a voluntad del Ayuntamiento, como administración urbanística competente, el valorar el destino más adecuado a dicho inmueble.

El PEP de Ciutat Vella incluye el inmueble de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, como Equipamiento Público Administrativo Institucional, SQA, protegido, que ocupa la parcela 54237-01 de Guillem de Castro 4, y su superficie forma parte del computo de los equipamientos de la red secundaria de este ámbito objeto de ordenación del PEP.

Cualquier modificación de la situación prevista en el documento de Versión Preliminar expuesta al público, supondrá una alteración del manteniendo el equilibrio de dotaciones públicas en el ámbito del PEP.

Según la LOTUP, ANEXO IV es obligatorio para cualquier modificación de planeamiento como la que aquí se plantea que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Por lo tanto, eliminar la calificación de dotacional público de este inmueble implicaría la necesidad de calificar otros y compensar la superficie dotacional afectada.

En el caso concreto que nos ocupa la alegación 168 presentada por el Servicio de Acción Cultural del Ayuntamiento de Valencia ha puesto de manifiesto el interés por establecer en el citado inmueble la Hemeroteca Municipal y la Biblioteca Histórica, adjuntándose un informe justificativo de tal petición en el que se indica que la Biblioteca Histórica Municipal fue creada en el año 1902 sobre un fondo

bibliográfico antiguo, enriqueciéndose a lo largo de los años, con obras adquiridas por la propia corporación municipal y especialmente por las numerosas donaciones, realizadas por ilustres valencianos. La biblioteca es pública y de carácter general, pues reúne obras de casi todas las materias, con preferencia de temática valenciana. Actualmente la casi totalidad de los fondos están custodiados en los 3 depósitos del edificio de la Plaza de Maguncia, sobrepasando los 136.000 volúmenes, con gran cantidad de manuscritos y libros de los siglos XVI al XXI, folletos y hojas sueltas, estampas, grabados, carteles, etc.; y con 6 incunables y otros 30 impresos antiguos, El crecimiento de los fondos bibliotecarios está en torno a unos 600 volúmenes al año, lo que supone unos 12 baldas de estantería (10 m. lineales).

La Hemeroteca Municipal fundada igualmente en 1902 con el propósito de conservar las publicaciones periódicas editadas en nuestra ciudad, así como las más importantes del resto de España, ha tenido a lo largo de estos años diversas ubicaciones, pero desde 1979 se encuentra en la Plaza de Maguncia, donde comparte edificio con la Biblioteca Histórica Municipal, la Biblioteca Lluís Fullana i Mira y los depósitos del Servicio de Publicaciones. Desde el Diario de Valencia, primer periódico editado en la ciudad en julio de 1790, hasta las cabeceras que aparecen hoy, la colección de la Hemeroteca está compuesta por 6162 títulos de diarios, revistas, almanaques, memorias o publicaciones oficiales. Entre sus fondos más importantes, la prensa de nuestra ciudad desde sus inicios (Diario de Valencia, Diario Mercantil, Provincias, Levante...), además también guarda la colección de bandos municipales desde 1800 y una colección de Llibrets de falla compuesta por más de 8800 ejemplares. La colección se incrementa a un ritmo de 27 baldas anuales (25 m.), 18 de formato periódico y 9 de formato revista aproximadamente, al margen de las posibles donaciones que se reciben puntualmente.

A juicio del equipo redactor el edificio de Guillem de Castro, 4 sería una ubicación óptima para Hemeroteca Municipal y la Biblioteca Histórica.

Por esa razón se propone desestimar la alegación manteniendo la calificación del dotacional 54237-01 Guillem de Casto 4 y por lo tanto, se incorpora al ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA la valoración del inmueble sito en la parcela 54237-01 que se mantiene como equipamiento público, dotacional múltiple, protegido.

Por lo demás, se consideran adecuadas las observaciones realizadas sobre la FICHA INDIVIDUALIZADA CODIGO: CODIGO C3.0417; 54237-01 de Guillem de Casto 4 y se corrigen los datos de la ficha señalando que el edificio está actualmente desocupado y que anteriormente fue la sede de Delegación provincial del Ministerio de Hacienda.

No obstante el contenido del informe aportado, se ha revisado la situación del edificio llegando a la conclusión de que el mismo se encuentra en un mal estado de Conservación. De hecho el Ministerio ya comunicó que existían deficiencias estructurales que son las que obligaron a su desalojo. Y así consta en los archivos municipales.

Conocidas estas circunstancias se añade a la ficha la posibilidad de intervención en el sistema estructural del inmueble mediante la reparación, refuerzo, etc. compatibles con los valores del sistema estructural original que permita recuperar el valor funcional y de uso al edificio.

FICHA INDIVIDUALIZADA CODIGO C3.0417 parcela 54237-01 de Guillem de Casto, 4

- Se corrigen los datos de la ficha señalando que el edificio está actualmente desocupado y que anteriormente fue la sede de Delegación provincial del Ministerio de Hacienda.
- Se añade a la ficha la posibilidad de intervención en el sistema estructural del inmueble mediante la sustitución, reparación, refuerzo, etc. siempre de forma compatible con los valores del sistema estructural original que permita recuperar el valor funcional y de uso al edificio.

- De la organización espacial interna se conservará:
 - El vestíbulo de acceso y elementos decorativos,
 - Patio interior que articula los espacios interiores, incluida la gran claraboya que lo cubre y las vidrieras situadas en el corredor que da acceso a los despachos.
- Para facilitar la rehabilitación y adaptación del edificio a nuevos usos, se permite:
 - Intervenir en el sistema estructural del inmueble mediante la sustitución, reparación, refuerzo, etc. siempre de forma compatible con los valores del sistema estructural original que permita recuperar el valor funcional y de uso al edificio.
 - Se admite la eliminación forjados total o parcialmente para crear espacios a doble altura.
 - La distribución interior es irrelevante.
- Las actuaciones permitidas serán compatibles con la conservación de los valores de las fachadas, cubierta y elementos protegidos de la organización espacial interna del edificio.

Nº 98	SOLICITANTE: Comunidad de Propietarios C/ Navellos 14 – CIF H96091434 NAVELLOS 14 ENTRESUELO 46003 VALENCIA 00113 2018 0318740 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Navellos 14 (código protección C3.1617)	
ALEGACIÓN: Se ponen de relieve una serie de inexactitudes del PEP que también figuraban en el anterior PEP-EBIC 06/07 respecto del edificio pues toda la primera planta está destinada a usos terciarios (oficinas con aire acondicionado, con licencia ambiental de actividad de fecha 20 mayo de 2009, y licencia de apertura de 11 de diciembre de 2013), siendo así que más del 50% de la superficie del edificio está destinada a usos terciarios, pues también lo están todas las plantas bajas y entresuelos, en definitiva tres plantas de cinco. Solicita se reconozca dicha situación real física y jurídica y el inmueble sea calificado en el Plan como Edificio mixto Residencial-Terciario (T-m); que se incluya en la documentación gráfica el conjunto de huecos existentes en las fachadas, en especial la recayente en la C/ Unión: un hueco de planta baja (similar a los de C/ Samaniego) que da acceso a un garaje (licencia de 14 de febrero de 2012) y una ventana correspondiente al semisótano. Se aporta corrección sobre el esquema de fachadas; y que si interesa la correcta datación y autoría: según figura en el Archivo, la licencia para la construcción del edificio es de 1890 y el arquitecto Joaquín María Belda – y no Antonio Martorell en 1900 como figura en la ficha-.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ACEPTAR PARCIALMENTE la alegación, en cuanto a la inclusión de la documentación gráfica aportada en la Ficha del catálogo de protecciones C3.1617 y de la correcta datación y autoría. No se acepta el cambio de uso a Edificio mixto Residencial-terciario, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de la solicitud de que el inmueble sea calificado en el Plan como Edificio mixto Residencial-Terciario (T-m) es necesario señalar que se ha estudiado la problemática del ámbito que se recoge en la documentación que forma parte del contenido del Plan Especial, principalmente en los documentos que integran la parte informativa y tal y como se ha explicado en las numerosas sesiones y actos de participación pública realizados, el Plan Especial, tiene como objetivo potenciar el uso residencial y las actividades tradicionales de la zona por lo que se modifica el régimen vigente que proviene fundamentalmente de la aplicación de los PEPRIS y establece un nuevo régimen de usos, para todo el ámbito, que tiene como objetivo mantener y aumentar el tejido y la población residencial, fomentar el comercio tradicional, y hacer compatible el uso terciario con determinadas tipologías que resultan menos aptas para el uso residencial y así fomentar la rehabilitación de edificios actualmente sin uso acotando la implantación del uso terciario.

Así, la propuesta del PEP Ciutat Vella, se basa en los criterios siguientes:

- a. Modificar el régimen de usos actual y acotar mediante el nuevo régimen la posibilidad que actualmente existe de ubicar establecimientos terciarios, hoteleros en cualquier edificio, tanto en edificio de uso exclusivo, como en edificio de uso mixto con el uso residencial.
- b. Congelar la situación actual, permitiendo que se mantengan los establecimientos que en la actualidad dispongan de la correspondiente licencia urbanística y establecer nuevas exigencias para la implantación de nuevos establecimientos.
- c. Respecto del uso hotelero el criterio del Plan para las nuevas implantaciones es eliminar la situación de compatibilidad de este uso con el uso residencial. Se trata de no permitir este uso en el edificio mixto

con el uso residencial. Solo permanecerían las situaciones existentes con licencia pasando a formar parte del régimen transitorio.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores se han establecido las distintas áreas y subámbito para la aplicación de usos y actividades en el ámbito del Plan Especial.

El edificio de C/ Navellos 14 está incluido en el Área de calificación de Uso residencial, del PEP Ciutat Vella, y por tanto, la regulación de usos se establece en TITULO VI: REGULACIÓN DETALLADA DE USOS Y ACTIVIDADES en el CAPÍTULO I.- AREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.-.

No obstante, si tiene licencia para la actividad, tal y como se especifica en la alegación, estará incluido dentro del supuesto contemplado en el Régimen transitorio, y podrán seguir desarrollarse las actividades si cumplen las condiciones establecidas en el art. 6.5 de las Normas Urbanísticas.

Al margen de lo anterior se admiten las indicaciones expuestas en la alegación sobre el conjunto de huecos existentes en las fachadas y la ficha C3.1617 del catálogo de protecciones se modifica. Se incorpora al alzado un hueco de planta baja (similar a los de C/Samaniego) que da acceso a un garaje (licencia de 14 de febrero de 2012) y una ventana correspondiente al semisótano.

Y se corrige el error y se confirma la autoría y cronología del edificio. Según indica el alegante el edificio es de 1890 y del arquitecto es Joaquín María Belda.

Vista la documentación presentada se propone aceptar la alegación parcialmente, en cuanto a la inclusión de la documentación gráfica aportada en la Ficha del catálogo de protecciones C3.1617 y de la correcta datación y autoría. No se acepta el cambio de uso a Edificio mixto Residencial-terciario.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

FICHA C3.1617 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO 5 DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS DOCUMENTALES

Cronológicamente el edificio esta datado en torno al 1890 del arquitecto Joaquín María Belda.

EN EL PUNTO "6- ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS / DOCUMENTOS GRÁFICOS"

Se modifica el alzado y se grafía el hueco de planta baja en la C/ Unión y una ventana correspondiente al semisótano.

Nº 99	SOLICITANTE: EDIFICACIÓN Y PROMOCIÓN DE INMUEBLES – CIF B46705950 Representante: Gema Roig Casaní, DNI ***3163** 00113 2018 031877
EMPLAZAMIENTO: C/ Juristas, 9	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Expediente E-03501-2015-000448-00 de concesión de licencia de intervención para cambio de uso de primera planta de edificio residencial a apartamentos turísticos con 6 unidades de alojamiento y 16 plazas.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se adecúe el PEP a la realidad existente y que en el mismo se contemple un régimen de excepcionalidad que permita el no cumplimiento de algunos parámetros normativos en determinados inmuebles y que contemple, entre otras, excepciones para aquellos inmuebles en los que ya se venía ejerciendo la actividad turística, cuando ésta era conocida por la administración pública y en los que, además, resulte constructivamente imposible el cumplimiento estricto de algunas de las medidas impuestas en el PEP, siendo el único medio para su cumplimiento el derribo del inmueble. Se alega que este inmueble que en la actualidad se está explotando por completo como apartamentos turísticos y aunque el planeamiento marca dicho uso como permitido en el ámbito del PEP es difícil que pueda darse en muchos inmuebles al no ser posible cumplir algunos parámetros urbanísticos del PGOU de Valencia como por ejemplo la altura libre mínima de 3,00 m. entre forjados, para uso terciario, tal y como marca el Art 5.42. Debería estudiarse cada uno de los casos de forma aislada y diseñar un régimen de excepcionalidad que adapte el PEP a la realidad existente. En cuanto a la situación en concreto del inmueble sito en Calle Juristas 9, se solicita que se reconozca la categoría de viviendas turísticas y en consecuencia, se proceda a su incorporación en el plano de análisis A-II (PLANO DE ANÁLISIS - USOS, ACTIVIDADES Y DOTACIONES) del PEP y ello por cuanto que tienen concedida la licencia de uso terciario (apartamentos turísticos) conforme al expediente E-03501-2015-000448-00 de 24 de Julio de 2017 (Anexo 2) y por ende se incluya dicha categoría en el plano de análisis A-II (PLANO DE ANÁLISIS - USOS, ACTIVIDADES Y DOTACIONES) del PEP y en cuantos documentos y planos informativos sea necesario ya que corresponde con la realidad actual de los citados inmuebles, por tener una licencia concedida para tal efecto tal y como se indica en el expediente E-03501-2015-000448-00	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizada la situación particular del inmueble a la que se refiere la presente alegación se ha de señalar lo siguiente:

- a) En efecto el inmueble tiene licencia municipal para dedicar la primera planta del edificio residencial a apartamentos turísticos, con 6 unidades de alojamiento y 16 plazas; y
- b) Esta actividad está considerada en la licencia como actividad terciaria, como se deduce de la exigencia de comunicación ambiental, al amparo de lo dispuesto en el art. 47 y Anexo 1.3.16.c de la Ordenanza Reguladora de Obras y Edificaciones y Actividades, una vez ejecutada la obra, y de los certificados técnicos correspondientes.

Ahora bien, el hecho de que el inmueble tenga concedida esta Licencia de Actividad para uso turístico en planta baja y primera planta no determina por sí solo que se tenga que recoger esta circunstancia a nivel del planeamiento urbanístico, puesto que el mismo no se realiza atendiendo a esas circunstancias

particulares sino desde la posición de reflejar el modelo que la Administración considera más adecuado para satisfacer el interés público y en este caso los valores de protección patrimonial del Conjunto Histórico.

Desde esta perspectiva el uso Residencial Plurifamiliar (y sus compatibilidades admitidas) considerado dominante en la zona en la que se ubica el emplazamiento al que alude la alegación aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella, siendo ello una aspiración vecinal constantemente reiterada en el proceso de participación pública llevado a cabo.

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

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

Nº 100	SOLICITANTE: Richard Mas – NIE ***4172**
Emplazamiento: Solar C/ Salvador	
ALEGACIÓN: Dejar un espacio abierto y libre de edificación en el solar propiedad de las Cortes y del Ayuntamiento en la c/ Salvador. No sería un elemento impropio, sino que permitiría admirar los edificios y monumentos.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 101	SOLICITANTE: Andrés Juan Porcel Torrens – DNI ***8522** 00101 2018 003687
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
ALEGACIÓN: En relación con el art. 7.16 del PEP que se permita la fragmentación de viviendas cuya superficie sea mayor de 175 m ² rebajándose la exigencia inicial de 250 m ² –la mayoría de viviendas del centro están más próximas a 175-200 m ² por planta que a 250- y que además no se exija a una de las viviendas resultantes que tenga que tener acceso desde la fachada principal sino a patios interiores.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone ACEPTAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- Creación de unidades de uso o aumento por fragmentación de las NNUU, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación con las cuestiones que se plantean en torno al concepto de “unidad de uso” cabe señalar que tal y como se ha indicado respecto de las alegaciones En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 ,78, 87 y 94 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

c) Que no se modifiquen la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.

e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

j) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

k) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

l) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- Creación de unidades de uso o aumento por fragmentación de las NNUU.

Nº 102	SOLICITANTE: INICIATIVES URBANES BARRI ANTIC SL. CIF B96381165 Representante: Francisco Javier Monteagudo Montesinos, DNI ***8601** 00118 2018 0043964
EMPLAZAMIENTO: UE 10 Velluters	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: El PEP en el ámbito de la UE 10 de Velluters modifica alineaciones y sustituye el espacio libre por un bloque compacto, lo que aumenta la edificabilidad a costa de empeorar la calidad del espacio urbano –mayor aprovechamiento privado y eliminación de espacio público, sin ninguna contraprestación que beneficie a la comunidad-. Solicita que se considere volver a la ordenación del PEPRI Velluters en el ámbito de la UE10.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El alegante plantea que a su juicio la solución planteada empeora notablemente lo actualmente vigente, sin embargo el equipo redactor considera que la ordenación propuesta es coherente con los principios y valores del Plan Especial y en particular con la recuperación de la trama urbana histórica y que además permite la obtención de un suelo dotacional para la realización por parte del Ayuntamiento de un equipamiento al servicio de Ciutat Vella. En razón a ello no es correcto considerar que la ordenación planteada se realiza sin contraprestación para la comunidad.

Nº 103	SOLICITANTE: Vicente Azcárraga Gómez – DNI ***4088** 00113 2018 031894
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
ALEGACIÓN: Solicita la eliminación de los límites (e) y (f) del artículo 7.16 así como su apartado 2 final del mismo, según la redacción expresada en la versión preliminar junio 2018 del PEP. Las limitaciones (e) y (f) pueden llevar a algunas situaciones que impidan el normal uso del edificio que se pretende proteger. Por ejemplo: - vivienda de 240 m2 no podría fragmentarse en dos o más unidades cumpliendo los límites establecidos en la actual normativa de diseño y calidad (DC-09) con superficies útiles mínimas de 30 m2 (viviendas) y 24 m2 (vivienda-apartamento) - no sería viable una promoción de apartamentos para jóvenes o estudiantes en edificio catalogado con actualmente tres viviendas en 1.200 m2 al resultar que sólo se permitirían 6 viviendas de 200 m2 obligando al recurso de la vivienda compartida (baño, cocina, etc.) modelo a superar en la sociedad actual. Estas limitaciones (e) y (f) no tienen repercusión en los valores patrimoniales del edificio catalogado, si los “elementos y componentes” del mismo están debidamente protegidos. No permitir fragmentación por limitaciones métricas que nada tienen que ver a priori con requisitos de accesibilidad, habitabilidad, etc. ni con el valor del edificio, puede ser contraproducente para mantener el parque patrimonial que se pretende proteger así como la propia revitalización del centro histórico al poderse dar el caso de no tener cabida en edificio catalogado potenciales usuarios que no requieren más que un espacio digno en edificio con valor intrínseco patrimonial (personas sin responsabilidades familiares, personas mayores, jóvenes o hipotéticas promociones VPO).	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone ACEPTAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- Creación de unidades de uso o aumento por fragmentación de las NNUU, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación con las cuestiones que se plantean en torno al concepto de “unidad de uso” cabe señalar que tal y como se ha indicado respecto de las alegaciones En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 ,78, 94 y 101 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y/o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*
- d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*
- e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

Nº 104	SOLICITANTE: CESAR GUARDEÑO GIL ***9401** CÍRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL G98483993 ASOCIACIÓN Nº CV-01-050368-V Calle Francisco de Bellvis 22-8, 46022 VALENCIA 00118 2018 0043976 26/09/2018
Emplazamiento: N/A	
CONTENIDO ALEGACIÓN: A. ENTORNO DE PROTECCIÓN PALACIOS DE LOS EXARCH: Solicita: 1. Que se decrete un entorno de protección de BRL específico e inmediato que evite la destrucción de la trama histórica que está en planeamiento y que no está ejecutada. 2. Que el equipo redactor del PEP-Ciutat Vella y de la ficha del catálogo código C2.10 intervenga con celeridad para que no se desconfigure el entorno paisajístico de los Palacios de los Exarch en el ámbito en que se sitúan estos y se salvaguardan los valores patrimoniales descritos en la ficha del catálogo. 3. Que las líneas de edificación de la manzana con número catastral 54.298 se mantengan tal como se observan en la actualidad, que es la configuración que han tenido desde el momento en que se urbanizaron. B. SUBÁMBITO DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE LOS BIC: Solicita: 1. Que la regla segunda del artículo 6.13.2 del PEP-Ciutat Vella, incluya el siguiente redactado: <i>"En general se establecerá una reserva de espacio libre de ocupación con la delimitación de 8 metros en accesos secundarios y de 15 metros en accesos principales a los BIC catalogados, especificándose cada caso en las fichas particularizadas en el Anexo III de estas Normas Urbanísticas".</i> 2. Que la regla tercera del artículo 6.13.2, incluya que la autorización para la ocupación temporal en los espacios libres de ocupación del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural será entregada SIEMPRE por la Comisión Municipal de Patrimonio y en ningún caso se podrá eximir de la obtención previa de dicha autorización. 3. Que se incorpore una regla cuarta al artículo 6.13.2 que especifique las responsabilidades penales personales atribuibles en caso de incumplimiento de esta regulación en caso de vulneración de estas en el ámbito de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. 4. Que se incorpore un punto tercero en el artículo 27.7 en el que conste la delimitación genérica de ESPACIO LIBRE DE EMPLEO en un entorno de protección de BIC para todos los monumentos sin diferenciación de superficie urbana ocupada, establecidos en línea perpendicular a las fachadas: de 15 metros en los accesos principales y de 8 metros en los accesos secundarios, aunque las indicaciones particulares estarán grafiadas en los planos de detalle referentes a este aspecto incluidos en el Anexo II de este PEP-Ciutat Vella. 5. Que se redacte el párrafo 9 del artículo 8.8 Régimen aplicable sobre la Regulación de la Publicidad en el Capítulo IV de las Normas Urbanísticas con una terminología coherente de la siguiente forma: <i>"En el espacio libre de ocupación de los Entornos de Protección de BIC grafiados en el Anexo III de estas Normas Urbanísticas, no se permite la instalación de ningún tipo de elemento de mobiliario urbano con fines comerciales, publicitarias, informativas o de cualquier otra índole. En el resto del espacio en contacto visual con los BIC se permite la instalación de elementos de pequeño formato cuyas dimensiones se encuentran...etc."</i> C. ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BRL: Solicita: 1. Que se recomiende en todos aquellos casos que se incoe el expediente de declaración de BRL el estudio y decreto de un entorno de protección donde se estudian los valores ambientales, paisajísticos y urbanos del bien en cuestión, aunque el decreto 62/2011, en el punto 2 del artículo 11 dice que no será necesario incluir un entorno de protección de BRL si éste está incluido en un Conjunto Histórico.	

2. Que el Ayuntamiento decrete un Entorno de protección de BRL en dicha ficha para mantener el trazado histórico de las calles de los alrededores y no recurrir a la recuperación de la alineación de la manzana con número catastral 54298 mediante recursos arquitectónicos que no son estables ni consolidables.
3. Que la redacción del punto 1 del artículo 7:39 quede así: *"Los bienes de relevancia local con categoría de Monumento de Interés Local, incluidos en el ámbito del PEP-Ciutat Vella, aunque no precisen de la creación de un entorno transitorio de protección según las determinaciones de la legislación patrimonial vigente ya que todos ellos se encuentran incluidos en el Conjunto Histórico de Valencia, declarado Bien de Interés Cultural, contarán, desde el momento en que la administración competente declare la voluntad de incoar el expediente administrativo para proceder a la declaración de BRL del inmueble, del régimen de protección que en el apartado a) del artículo 11, procediéndose a la revisión del planeamiento que pueda afectar este entorno".*

D. ESPACIO PÚBLICO EN EL ENTORNO BRL DE LA PLAZA REDONDA: solicita

1. Se incorpore la regulación ya establecida en el PEP-EBIC 06-07 mencionado anteriormente en la que se permitía sólo una hilera de mesas en cada uno de los accesos a la plaza redonda, con la particularidad de dos sillas por mesa en los accesos de las calles de Vallanca y Derechos, y de una hilera de mesas con cuatro sillas en los accesos de la calle de la pescadería y de la plaza de Lope de Vega.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación, en el sentido de mantener la alineación de la manzana catastral 54298 de acuerdo con la cartografía histórica mediante la realización de un recurso arquitectónico conforme a las determinaciones de las Normas del PEP, Art 8.1 apartado 2; y modificando la redacción de la regla Tercera del art. 6.13 para unificar la competencia de autorizaciones en la Comisión Municipal de Patrimonio.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR:

Las consideraciones que se plantean en la alegación respecto del entorno de protección de los Palacios dels Eixarchs ya han sido tratadas en el informe a la alegación nº 2 a lo que nos remitimos en aras a la brevedad.

Las cuestiones que se plantean en la alegación respecto del subámbito del entorno de protección de los BIC, de los entornos de protección de los BRL y de las cuestiones que se plantean respecto del entorno del BRL Plaza Redonda ya han sido tratadas en los puntos 1, 2 y 5 de la alegación nº 45 presentada por la Asociación de Vecinos y Comerciantes Amics del Barri del Carme por lo que nos remitimos a lo que se ha señalado en el informe relativo a dicha alegación.

Nº 105	SOLICITANTE: INMOTUNDUR. SL – CIF B81368441 Representante: Sebastián Carpi Stoffel, DNI ***5884** 00113 2018 031891
EMPLAZAMIENTO: C/ Don Juan de Austria, 30	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita, - Que se recupere, como constaba en el anterior PEPRI Universitat Sant Francesc en su artículo 7.1.2. la posibilidad de establecer usos terciarios comerciales de hasta 400 m2 de superficie en venta sin estar condicionados a la anchura de la calle, y por tanto en calles de ancho <12m o bien se excepcione para el subámbito de predominancia terciaria y para el mixto residencial terciario que puedan existir superficies terciarias comerciales en venta de hasta 400m2. - Que no se condicione la clasificación de los terciarios Tco.1a, 1b, 1c y 1d al ancho de las calles (art. 6.4.2.a), sino al cumplimiento de las condiciones de entorno y accesibilidad de vehículos de emergencia de bomberos y a las condiciones de evacuación que exige el CTE. - Que no se exija en las cubiertas de los inmuebles la condición del art. 4.3. para intervenciones en edificios existentes, de recuperar el volumen original que disponían en el momento de construcción del edificio. Los criterios de uso de estos espacios para desvanes o vivienda del portero deben revisarse con el criterio más amplio posible para dotarlos de habitabilidad – altura, iluminación y ventilación- que conlleva tener que abrir huecos nuevos, elevar cubierta... Que se permita presentar propuestas concretas para cada caso al dpto. de licencias que puedan evaluarse por la Comisión de Patrimonio. - Que se permita no vincular necesariamente los espacios de cubierta a las viviendas de la última planta para que puedan integrarse en la división horizontal del edificio como finca independiente con accesibilidad desde los elementos comunes. - Que en las particulares del subámbito predominancia Terciaria se permita anexionar a las plantas bajas de los edificios y cubrir los espacios libres de parcela que pudieran superar la profundidad edificable de las mismas (art. 4.5.)	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE y permitir Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior de 400 m2 en los que no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se considera que sin que suponga contradicción con los criterios del Plan Especial puede admitirse la propuesta que realiza el interesado que se refiere a admitir para el área residencial, en el sub-ámbito, comercial y servicios la modalidad de Tco 1b para locales comerciales de nueva implantación, con 400m2 de venta máximo, sin que se exija un ancho mínimo de calle, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes.

Sobre que no se condicione la clasificación de los terciarios Tco.1a, 1b, 1c y 1d al ancho de las calles (art. 6.4.2.a), sino al cumplimiento de las condiciones de entorno y accesibilidad de vehículos de emergencia de bomberos y a las condiciones de evacuación que exige el CTE se considera que es un cambio de una relevancia superior y que la decisión corresponde realizarla a nivel del PGOU.

Respecto al resto de cambios solicitados no se consideran adecuados aunque se refieran al subámbito terciario, comercial y servicios puesto que tienen relación con la configuración propia de los edificios y de las parcelas de este ámbito protegido y se considera que deben conservarse o recuperarse si se hubieran perdido.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos anteriormente y como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes:

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función.

a.2 Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m² (Tco.1b). Los de nueva implantación deberán tener acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

a.2.1 Solo para Subámbito: Predominancia Terciaria

Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior de 400 m² en los que no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes.

Nº 106	SOLICITANTE: INVARU SL – CIF B46461364 Representante: JUAN B. BOLUDA SOLER, DNI ***0216** 00113 2018 031890
EMPLAZAMIENTO: Paseo de Ruzafa, 3 esquina C/ Mosen Femades – Cines Lys	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Aportan licencia de obras de 22 de junio de 1993 y la ficha individualizada del edificio del PEPRI Universitat Sant Francesc.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita 1. Que se permita, sin alterar el volumen ni la altura, ni las alineaciones del edificio, poder completar la superficie edificable interior a un máximo de 11.500 m2, que es la que podría construirse si se eliminaran las dobles alturas de las actuales salas de cine, por debajo todavía de los 12.800 m2 que se obtuvieron en la Licencia del año 1993. 2. Piden que su uso no quede limitado al uso recreativo dada la crisis del sector del cine– se afirma que esto es un agravio comparativo recurrible ante Tribunales por constituir una limitación no asumida por ningún otro edificio en Ciutat Vella-, flexibilizándose los usos cambiando la limitación del uso Terciario genérico con arreglo al art 6.16 del PEP excepcionando en este caso que el uso terciario recreativo pueda darse también, además en edificio de uso exclusivo, en edificio de uso mixto en plantas baja y/o superiores con accesos independientes. Que la volumetría y altura de cornisa seguirían siendo las mismas que constan, si bien, en caso de una futura adecuación del inmueble a otros usos terciarios de los contemplados en la tipología Terciario-genérico, se podría modificar el diseño de la fachada para adecuarla a los mismos, sometiéndola a la aprobación de la Comisión Municipal de Patrimonio. 3. Que si no el art. 6.17 se complemente estableciendo como usos compatibles con el T-Tre los usos compatibles propios del T-g que se especifica en el art. 6.16. 4. Señalan que el aforo de los cines es de 4.257 personas, lo que entra en contradicción con el hecho de que el PEP no hace mención de usos recreativos con aforos superiores a 1500 personas, por lo que sería aconsejable establecer un Tre.4 que permitiera aforos hasta 4.500 personas con salida a dos o más vías, con ancho mínimo de 6m y que la conjunta de calle no sea inferior a 25m. Proponen esos mismos anchos para Tre.2 y 3. 5. Que se modifique el art. 6.4.2 a, permitiendo que el tipo Tco 1a pueda alcanzar 400 m2 en superficie de venta. En nuestro caso se podrían dar locales comerciales con fachada a C/ Mosen Femades de 400 m2 de superficie útil en venta, como permitía el art 7.1.2 del PEPRI Universitat S. Francesc, pues limitar en calles de ancho < 12 m a Tco 1a (superficie en venta < 200 m2) es contradictorio con lo permitido hasta ahora. 6. Que no se condicione el Tco 1b para limitarlo a los anchos de calle a partir de 12m y el Tco 1c a partir de 2 calles de 12m o una de 25m, sino al cumplimiento de las condiciones de accesibilidad de vehículos de emergencia y evacuación del vigente CTE.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación para permitir Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior de 400 m2 en los que no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes, DESESTIMANDOLA en cuanto al resto de cuestiones que plantea.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizada la situación del edificio sito en el emplazamiento a que se refiere esta alegación se han llegado a las siguientes conclusiones:

- a) La situación urbanística actualmente en vigor del edificio proviene de una modificación puntual tramitada ad hoc para adecuarlo al uso específico de Salas de Cine. Se establecieron de este modo parámetros urbanísticos específicos (volumen del edificio, edificabilidad, etc...) que respondían a ese uso específico. De hecho en la actualidad el edificio es el único edificio calificado como Tre en todo el ámbito del PEP.

La configuración del edificio deriva de los parámetros que en su día se establecieron única y exclusivamente como consecuencia de la habilitación del edificio para el uso específico Salas de Cine. Estos parámetros solo tienen sentido si se mantiene el Tre. Resultaría, a nuestro modo de ver, un agravio comparativo imposible de justificar el que teniendo una edificabilidad de 11.500 m² en razón al uso al que se encuentra dedicado el inmueble, se mantenga ésta cambiando el uso que la justifica.

- b) Siendo entendible que el propietario del edificio no quiera que se establezca en exclusiva para el mismo el uso Tre puesto que ello condicionaría el futuro del mismo en la hipótesis de que dejase de explotar para Salas de Cine se podría estudiar en un futuro la viabilidad de un cambio de uso mediante un Convenio a formalizar entre el Ayuntamiento y la propiedad, que a juicio del Equipo Redactor tendrá que cumplir lo que se indica a continuación.
- c) Desde luego no puede considerarse como agravio comparativo lo que no es más ni otra cosa que la incorporación de las características urbanísticas actualmente en vigor que surgieron a iniciativa del propietario del edificio para adecuarlo a un uso específico. Y por supuesto entendemos que en modo alguno trasladar a la normativa actual esa regulación puede entenderse constitutiva de una limitación singular susceptible de ser indemnizada. La calificación del inmueble es la misma que la que se estableció en virtud de la modificación puntual del PEPRI aprobada en 1996 de la que se viene disfrutando.

A la vista de lo anterior el equipo redactor propone desestimar la alegación, sin perjuicio de que en un futuro el titular del mismo pueda plantear una modificación puntual del PEP para adecuar el edificio a los nuevos usos que se pudieran plantear en el mismo.

- d) En cuanto a las propuestas que se realizan sobre los usos cabe señalar:
 - a. La modificación de los anchos de calle para el Tre.2 y Tre.3 entendemos que procede ser rechazada toda vez que el criterio general que se ha establecido en relación a esta cuestión para todo el PEP es mantener el criterio general ordenado para toda la ciudad por el PGOU.
 - b. En cuanto a la posibilidad de admitir el Tco.1.d.) cabe indicar que tras las alegaciones recibidas se ha eliminado la posibilidad de implantación del Tco 1d en subámbito Terciario Singular (T-s). Se había permitido esta categoría con la intención de abrir las posibilidades de estas edificaciones para fomentar su recuperación y puesta en uso. No obstante, la tipología y el tamaño de los edificios no requieren llegar a las condiciones admitidas en esta modalidad comercial por lo que se elimina este uso como compatible. La modificación de la Versión preliminar supone que en este subámbito Terciario Singular (T-s) se admite el Tco 1a, b, c sin limitación, pudiendo agotar la superficie útil del edificio. Tal y como hemos comentado para fomento de la rehabilitación de estos edificios protegidos y para

fomentar también la desconcentración de uso terciario de forma acotada y controlado en el resto de esta parte del Conjunto Histórico.

- c. En cuanto a posibilitar los usos terciarios de hasta 400 m2 de superficie de venta sin contemplar el ancho de calle, tal y como se ha señalado en la Alegación (A-6.3; 49; 105) es una opción que a la vista de otras alegaciones se ha estimado y se incorpora a las Normas Urbanísticas del PEP como única y exclusiva excepción a la regulación limitativa de los usos urbanísticos en función de los anchos de calle recogida en virtud de que con anterioridad ya estuvo incorporada a los PEPRI aprobados en 1993, puesto que tal y como se ha indicado anteriormente el criterio general que se ha aplicado en todo el PEP es mantener la ordenación que a tal efecto establece con carácter general el PGOU.

Nº 107	SOLICITANTE: INTERCARTERA SA – CIF A08349755 Representante: Ana Patricia Barreda Aznar DNI ***5391** 00113 2018 031889
Emplazamiento: C/ Avellanas, 10	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Aportan informe de compatibilidad urbanística favorable emitido con fecha 03/05/2018 y parte del informe de circunstancias urbanísticas y técnicas concurrentes sobre el inmueble, emitido en sentido desfavorable en fecha 06/07/2018.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Considera que por el hecho de haber solicitado licencia para uso no resulta de aplicación el PEP. No obstante solicitan se incorpore como alegación a la aprobación del PEP de Ciutat Vella, que se complementen las particularidades de las condiciones generales de compatibilidad (art. 6.9) en el área residencial, aceptando la posibilidad del uso terciario de vivienda turística profesional (Tvt), en aquellos edificios con usos residenciales vinculados a usos terciarios, sin propiedad horizontal y con un único operador. O, como alternativa, se excepcione para este edificio en una ficha individualizada, la autorización de los usos de hostel en planta baja entresuelo y primera planta, y el uso terciario vivienda turística profesional en plantas 2a, 3a y bajo cubierta, y así poder evitar la incongruencia funcional.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Revisados los antecedentes aportados se ha constatado que las licencias que se han tramitado y solicitado a instancia del propio interesado en el inmueble a que alude la alegación han sido para uso hostel (Tho.1) en planta baja, entresuelo y primera planta; y rehabilitación para uso residencial (viviendas) el resto de plantas.

El PEP no resultaría de aplicación en este caso puesto que se ha solicitado licencia para hostel antes de la publicación oficial de la moratoria de establecimientos hoteleros que tuvo lugar en el DOGV de 26.02.2018. Pero esa no aplicación solo afecta al establecimiento hotelero situado en planta baja, entresuelo y primera planta. Y desde luego no permite habilitar para el uso turístico lo que conforme al proyecto presentado son viviendas de carácter residencial.

En dicho expediente se emitió en mayo de 2018 informe de compatibilidad urbanística al amparo de la normativa del PEPRI, resultando favorable en cuanto a la compatibilidad urbanística del uso del edificio. Asimismo, mediante informe del Servicio de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación del Ayuntamiento de Valencia de fecha 6 de julio de 2018 se concluye que el proyecto no se encuentra afectado por la suspensión de licencias por la tramitación del PEP por cuanto sí resulta compatible con el planeamiento vigente.

Siendo ello así, el particular deberá estar al proyecto y solicitudes formuladas en su día (Tho.1 + vivienda), si es que finalmente el Ayuntamiento la concede.

La voluntad de destinar las viviendas a un uso turístico es una cuestión planteada ahora *ex novo* que debía haberse contemplado en la comunicación ambiental inicial incorporando el uso Tho.1 vivienda turística (de conformidad con la Nota interpretativa del año 2012 del Ayuntamiento).

En consecuencia cabe señalar que corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial Plurifamiliar (y sus compatibilidades admitidas) aparece suficientemente

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

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

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

En cuanto a la propuesta de hacer compatible en el área de calificación Rpf el uso vivienda turística en edificio exclusivo si se opera por un único operador, se considera que ello iría en detrimento del fomento y protección del uso residencial que se pretende mantener en el ámbito de Ciutat Vella.

Nº 108	SOLICITANTE: Manuel González Méndez, SLPU – CIF B96733373 00113 2018 031886
EMPLAZAMIENTO: C/ Paz, 31	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se tenga en cuenta la situación de muchos edificios que contienen usos de oficinas del tipo Tof 2 o Tof 3 coexistiendo con viviendas, de forma que se pudiera compatibilizar ambos usos y que además pudieran darse usos de oficina Tof 2 o Tof 3 en la misma planta que otros usos no residenciales y en tal sentido solicita: - Que se permita el uso de oficinas Tof 2 en cualquier planta del edificio, incluso por encima de plantas de viviendas, o coexistiendo en la misma planta, eliminando la condición que establece el art 6.10.2 en su regla cuarta, de que sea en un edificio de uso exclusivo. Carece de sentido permitir usos terciarios de oficinas Tof 3 en cualquier planta en un edificio de uso mixto y negar esa posibilidad al uso Tof 2 (art 6.10.2.4 a), pues se trata del mismo uso, con diferente ocupación, y en ambos casos han de cumplir las condiciones del CT. - Posibilidad de compatibilizar usos terciarios de oficinas (Tof 2 y Tof 3) en la misma planta que usos no residenciales. Esta posibilidad no se contempla en el art 6.9.4.a para Tof 2 y art 6.9.4.b para usos Tof 3, ni tampoco en el art 6.10 (regla 3a) para usos Tof 3. Ello es plenamente justificable, puesto que, cumpliendo el vigente Código Técnico de la edificación, ambos usos pueden darse en dicha planta, sin interferirse ni en sus accesos ni en sus actividades, dada la necesidad de que cada uno de ellos cumpla las condiciones de sectorización a efectos de incendio, acústica, etc... Se eliminaría así la absurda y obsoleta condición establecida en el anterior PEPRI y también en el PGOU, que exige a una oficina a situarse en plantas por encima de usos no residenciales.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone ACEPTAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes: Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial apartado Uso Terciario oficinas (Tof): condiciones del uso Tof 2 y Tof 3 y se añaden condiciones para limitar los usos no residenciales en edificios de uso mixto al 50% de la total superficie construida excluidos los sótanos del edificio, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se han revisado las condiciones a las que está sujeto el uso terciario de oficinas en el régimen de uso que contiene el PEP Ciutat Vella estudiando las cuestiones que se plantean en la alegación pero también se han de considerar otras opiniones al respecto que solicitan que dada importante extensión del uso terciario y el desequilibrio respecto del uso residencial es necesario acotar que él los usos no residenciales no excedan del 50% de los metros cuadrados de techo del inmueble. Teniendo en cuenta las distintas opiniones se reconsideran algunos aspectos del PEP de la forma que se especifica a continuación.

Respecto del uso Tof 2 y Tof 3 en edificio de uso mixto, uso residencial con usos no residenciales, se ha previsto modificar las condiciones de la NNUU atendiendo a las solicitudes recibidas en la fase de alegaciones y se considera que deben adaptarse las determinaciones previstas en el documento expuesto al público de la siguiente forma:

Respecto del uso terciario Tof. 2 y Tof.3 se modifican las condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial, las condiciones resultan de la siguiente forma:

- Locales de oficina (Tof.2): Se elimina la condición de que deban situarse encima de locales no residenciales. Por lo tanto se admitirán en la misma planta que otros usos no residenciales.

- Locales de oficina (Tof.3): se eliminan porcentajes máximos permitidos puesto que primará que solo se permite uso no residencial en edificios mixto, un porcentaje máximo del 50% del total de m2 de techo tal y como se especifica en párrafo siguiente.

Se añaden condiciones para limitar los usos no residenciales en edificios de uso mixto (residencial y terciario) en toda el Área de calificación Residencial. La implantación de los usos no residenciales en edificio de uso mixto cumplirá que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes:

Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial. apartado Uso Terciario oficinas (Tof): condiciones del uso Tof 2 y Tof 3

- Locales de oficina (Tof.2): Se elimina la condición de que deban situarse encima de locales no residenciales. Por lo tanto se admitirán en la misma planta que otros usos no residenciales.
- Locales de oficina (Tof.3): se eliminan porcentajes máximos permitidos puesto que primará que solo se permite uso no residencial en edificios mixto, un porcentaje máximo del 50% del total de m2 de techo tal y como se especifica en párrafo siguiente

Se añaden condiciones para limitar los usos no residenciales en edificios de uso mixto. La implantación de los usos no residenciales en edificio de uso mixto cumplirán que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

Nº 109	SOLICITANTE: Manuel González Méndez, SLPU – CIF B96733373 00113 2018 031888
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Considera el alegante que existe un vacío en la normativa del PEP en cuanto la compatibilidad del uso Tco.1d con el uso terciario genérico. El capítulo II del título VI del PEP va dedicado al “área de calificación de uso terciario exclusivo”, establece en su artículo 6.16. las particularidades del subámbito Terciario Genérico (Tg). En el citado artículo se describe el uso global o dominante del subámbito Terciario genérico que es el uso terciario, para posteriormente detallar los usos prohibidos y los usos compatibles. Pues bien, en la redacción actual del PEP no consta como uso prohibido el uso terciario comercial Tco.1.d pero tampoco consta como uso compatible, cuando sí lo hacen el resto de sub-categorías del Tco.1. Es cierto que en el apartado 9 de usos compatibles con el Tg se indica que <i>“Se admiten las distintas agregaciones de los usos terciarios con las limitaciones establecidas en su caso para cada una de las modalidades del área de calificación terciaria”</i>, por lo que podría interpretarse como la posible compatibilidad del Tco.1.d por agregación y por no venir limitado su uso. La redacción actual da lugar a posibles contradicciones con los usos que vienen dándose en superficies comerciales en funcionamiento, pudiendo poner el riesgo unos de los objetivos del plan que, tal y como se define en la página 65 del mismo no es otro que la “incentivación de las actividades económicas”. Así mismo, atendiendo a las reglas generales del régimen de usos previsto en el Plan Especial, se entiende que estamos ante una clara duda interpretativa o posible contradicción del Plan ha de atenderse a la menor transformación de los usos existentes y al interés general (apartado 5 del artículo 6.1 del PEP Ciutat Vella). Que se confirme la compatibilidad del Tco.1d con el terciario genérico.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone DESESTIMAR la alegacion y modificar la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto del artículo Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) apartado. Tercero.-	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

De acuerdo con el Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) en este subámbito es el único en el que el PEP admitía el Tco 1d., subámbito que lo constituyen los edificios catalogados cuya tipología presenta dificultad para la implantación del uso residencial (Casa Señorial o Palacio, Religiosa o Singular) y pertenecen a un tipo arquitectónico definido. El Tco 1d no se admitía en ningún otro subámbito o área de calificación.

Se había permitido esta categoría con la intención de abrir las posibilidades de estas edificaciones para fomentar su recuperación y puesta en uso. No obstante, la tipología y el tamaño de los edificios no requieren llegar a las condiciones admitidas en esta modalidad comercial por lo que se ha decidido eliminar este uso Tco 1d como compatible.

La modificación de la Versión Preliminar supone que en el subámbito Terciario Singular (T-s) se admite el Tco 1a, b, c sin limitación, pudiendo agotar este uso la superficie útil del edificio. Tal y como hemos comentado para fomento de la rehabilitación de estos edificio protegidos y para fomentar también la desconcentración de uso terciario de forma acotada y controlado en el Conjunto Histórico.

Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU. No se admite el Terciario Comercial (Tco.1d) en el ámbito del PEP de Ciutat Vella. Se incorpora nueva redacción del apartado tercero que resulta de la siguiente forma:

Se modifica el Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s)

Tercero.- Respecto del uso Terciario Comercial Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c admitidos en este subámbito, atendiendo a la particularidad de esta tipología de edificios, se admite que se supere los metros de comercio permitidos en estas modalidades hasta llegar a alcanzar la superficie útil del edificio. Y en este caso excepcionalmente no será de aplicación que tengan su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 12 metros cada una de ellas, siempre que se adapten a la normativa técnica sectorial vigente.

No se admite este uso en el caso de los edificios protegidos dedicados a hotel siguientes:

Hotel Londres c/ Barcelonina 1
Hotel Reina Victoria c/ Barcas 4
Hotel Ingles, c/Marques de Dos Aguas 6
Hotel Palace, c/ De la Paz 42

Art 3.16.- Tipos de Agregación y condiciones.

1. Se admite la agregación en las situaciones que se definen en el apartado siguiente, sin modificar el uso dominante, subámbito o área de calificación de los inmuebles implicados, que seguirá siendo de aplicación en cada uno de ellos, salvo en el caso de inmuebles TIPO 4. Casa Señorial o Palacio, en los que se permite la agregación funcional con otros inmuebles colindantes para poder ejercer también en estos la actividad Terciaria-singular susceptible de desarrollarse en ella y con la finalidad de una mejor adaptación del uso a las características del edificio. La autorización requiere del informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio y el proceso se desarrollará de acuerdo al art 6.17 de estas NNUU.
2. Se contemplan distintas situaciones de agregación de inmuebles en el ámbito del Plan Especial:
 - a. Agregaciones entre parcelas (solares): Se admiten siempre y cuando ninguno de los lindes de fachada resultantes exceda de 14 metros. En todo caso el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase deberá componerse en su alineación exterior de forma tal que quede manifiesta la antigua parcelación. Ésta condición deberá permanecer para futuras reedificaciones de estas parcelas.
 - b. Agregaciones funcionales entre inmueble catalogado y una parcela o un inmueble no catalogado: Se admite en todos los casos.
 - c. Agregaciones funcionales entre un inmueble catalogado y dos o más parcelas o inmuebles no catalogados: Se admiten, pero ninguno de los lindes de fachada resultantes podrá exceder de 14 metros.
 - d. Agregaciones funcionales entre dos inmuebles catalogados. Se admiten en todos los casos.
 - e. Agregaciones funcionales entre más de dos inmuebles catalogados: Se admiten siempre y cuando ninguno de los lindes de fachada resultantes exceda de 14 metros.
 - f. Se admite sin limitación, la agregación de subsuelo de parcelas para la creación de aparcamiento conjunto.
3. En los casos anteriores se admite una tolerancia de un 10% sobre los 14 metros de frente de fachada, debidamente justificado.
4. Todas estas posibles situaciones se desarrollarán a través de un proyecto único de obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación prevista en el apartado anterior, según el supuesto de que se trate, y siempre deberá tratarse de edificios vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos unidad arquitectónica)
5. Cuando uno de los inmuebles afectados por la agregación es un bien protegido (incluido en el catálogo) solo podrá ser autorizable la agregación si el proyecto técnico contempla el

mantenimiento de los componentes materiales, ambientales y tipológicos de los edificios protegidos sobre los que se interviene, tal y como vienen definidos en la Ficha particularizada de Catálogo.

6. La intervención requerirá para su autorización de dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio. El dictamen velará, entre otros aspectos, por la ausencia de afección a terceros inmuebles no incluidos en la agregación.
7. Excepcionalmente y por razones de fomento de la rehabilitación del ámbito podrán autorizarse proyectos singulares que no cumplan con las condiciones definidas anteriormente previo dictamen favorable de la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural que se regula en el Art.0.6 de estas Normas.

Nº 110	SOLICITANTE: SELEGNA ARRENDAMIENTOS SL – CIF B97529333 Representante: JOSE IGNACIO CRIADO GONZALEZ, DNI ***6928** 00113 2018 031885
Emplazamiento: c/ Don Juan de Austria, 32	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita, i. Que puedan destinarse a usos terciarios comerciales los locales de planta baja unidos a la totalidad de la planta primera, dentro de la categoría Tco 1.b, a fin de poder alcanzar los 800 m2 en venta, para los casos (como el nuestro) en que un edificio tenga su frente de fachada a un tramo de vial de anchura > 12 m. Ello no supone más superficie terciaria. Es la misma, puesto que se aloja en planta baja y primera. Y el ancho de calle no debe ser obstáculo, en nuestro caso, dada la circunstancia de que la fachada está enfrentada a C/ Monjas de Santa Catalina, y además permite cumplir sobradamente el CTE DB SI en cuanto a evacuación y accesibilidad de bomberos. i. Con independencia de ello, se ALEGA que para calles de anchura < 12 m, en el subámbito Predominancia Terciaria, se permitan Tco 1 de al menos, 400 m2 de superficie de venta. Esto ya se recogía en el art 7.1.2 del anterior PEPRI Universitat S. Francesc. i. Posibilidad de compatibilizar usos terciarios de oficinas (Tof 2 y Tof 3) en la misma planta que usos no residenciales, pues podría darse el caso de que en la 1a planta del edificio se instalara una oficina con acceso desde la caja de escaleras y ascensor del inmueble, coexistiendo en esa planta con un terciario comercial con acceso desde planta baja. Esta posibilidad no se contempla en el art 6.9.4.a para Tof 2 y art 6.9.4.b para usos Tof 3, ni tampoco en el art 6.10 (regla 3a) para usos Tof 3. Ello es plenamente justificable, puesto que, cumpliendo el vigente Código Técnico de la edificación, ambos usos pueden darse en dicha planta, sin interferirse ni en sus accesos ni en sus actividades, dada la necesidad de que cada uno de ellos cumpla las condiciones de sectorización a efectos de incendio, acústica, etc...	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de los artículos siguientes Art. 6.4.- y Art. 6.9.- de las NNUU, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se considera que sin que suponga contradicción con los criterios del Plan Especial pueden admitirse las propuestas que realiza el interesado que se refieren a admitir para el área residencial, en el sub-ámbito, comercial y servicios una la modalidad de Tco 1b para locales comerciales de nueva implantación, con 400m2 de venta máximo, sin que se exija un ancho mínimo de calle, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes. En cuanto al Uso Terciario oficinas (Tof): condiciones del uso Tof 2 y Tof 3 también se admiten las observaciones realizadas considerando que se puede admitir que se sitúen en la misma planta que otros usos no residenciales.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos anteriormente y como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes:

- a) Se incorpora nueva redacción del Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función, de la siguiente forma: a. Uso comercial (Tco1): categoría: (Tco1b) a.2.

a.2 Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m2 y no superior a 800 m2 (Tco.1b). Los de nueva implantación deberán tener acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

a.2.1 Solo para Subámbito: Predominancia Terciaria

Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior de 400 m² en los que no se exigirá ancho mínimo de calle por la que deban tener su acceso principal, siempre que se cumplan las condiciones de seguridad del entorno urbano exigidas por las normas técnicas vigentes.

- b) Se incorpora nueva redacción del Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial. apartado Uso Terciario oficinas (Tof): condiciones del uso Tof 2 y Tof 3

Locales de oficina (Tof.2): Se elimina la condición de que deban situarse encima de locales no residenciales. Por lo tanto se admitirán en la misma planta que otros usos no residenciales.

Locales de oficina (Tof.3): se eliminan porcentajes máximos permitidos puesto que primará que solo se permite uso no residencial en edificios mixto, un porcentaje máximo del 50% del total de m² de techo tal y como se especifica en párrafo siguiente

- c) La implantación de los usos no residenciales en edificio de uso mixto cumplirán que la superficie construida de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio. El porcentaje expresado debe justificarse documentalmente.

Nº 111	SOLICITANTE: ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR – CV-01-038316-V Representante: CARLOS POMER MONFERRER, DNI ***7875** 00101 2018 003696
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Salvador	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que se haga una plaza en el solar de la c/ Salvador. Adjuntan proyecto de arquitectura. Se señala que dicho proyecto cumple con la normativa urbanística y ha tenido el visto bueno de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Generalitat Valenciana en una reunión informal entre representantes de la Dirección General y nuestra asociación. Que se aclare qué significa que se califique el solar como espacio de equipamiento público y dotación múltiple En el expediente no se hace mención alguna al entorno de la Iglesia del Salvador. Consideramos que es uno de los aspectos más importantes para evitar la edificación del edificio del Solar del Salvador. Si se construye en dicho edificio, solicitamos un informe en el expediente del Plan que determine las consecuencias de dicha construcción. Solicitamos en este sentido que la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano informe expresamente sobre este extremo e impida la construcción del edificio en el solar del salvador.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 112	SOLICITANTE: ALBARCA (Asociación de locales de ocio del barrio del Carmen y Ciutat Vella) CIF G96300124 Representante: JESUS ORTEGA VILLANUEVA - DNI ***0741** 00101 2018 003695 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Solicita: 1. La eliminación de las normas tendentes a la reducción de las terrazas. 2. Que se exijan unas carpinterías exteriores que garanticen a las viviendas el aislamiento acústico eficiente requerido que evite molestias procedentes del exterior. 3. Que en la Comisión del Patrimonio Municipal participen todos los sectores afectadsos incluidos los propietarios de locales de ocio. 4. Que la "Ordenanza reguladora de ocupación del dominio público municipal mediante sillas y otros elementos auxiliares" en vigor es ya de por sí elemento suficiente para regular el espacio con sus requerimientos de un estudio específico para cada emplazamiento en el ámbito del Centro Histórico, sin que sea necesario establecer normas más restrictivas como la obligación de mantener un paso peatonal de 3 metros lo que traería consigo la desaparición de decenas de terrazas. 5. Que se regulen los elementos a instalar en las terrazas (mobiliario de materiales más modernos y cómodos, tan resistentes como el aluminio pero mucho más estéticos y silenciosos al arrastre como el polipropileno inyectado en gas con fibra de vidrio) 6. Que los colores blanco y beige para el mobiliario de las terrazas no son los más indicados por su practicidad, unos colores tan claros requieren del uso de una gran cantidad de productos químicos que dañan el medio ambiente, para su uso diario en perfectas condiciones estéticas, siendo por ello una solución poco ecológica. Por ello creemos que debe de incluirse una gama de colores más amplia como los naturales, grises y oxidados que son discretos y armonizan con el entorno. 7. En el BIC de la Iglesia Catedral, la reserva de un perímetro de 8 metros como continuación de la C/ Barchilla o en la parte de la C/ Bordadores resultarían más que suficiente sin que el espacio libre de ocupaciones que rodea el monumento quedara lesionado. La reserva de 15m frente a la puerta principal de la catedral permanecería inalterable.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Las cuestiones que plantea la alegación sobre la ocupación del espacio público ya han sido tratadas en los informes a las alegaciones 45, 95 y 96.

A la vista de las consideraciones expuestas en dichos informes se ha llegado a la conclusión de que procede la modificación del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas en el sentido de incorporar condiciones de ocupación del espacio libre en el ámbito del PEP.

Para llevar a cabo la citada modificación del art. 8.4 se ha realizado un estudio de las cuestiones que plantea esta alegación llegándose a la conclusión de que la mejor forma de compatibilizar la protección patrimonial del Conjunto Histórico es establecer los criterios y reglas que se añaden al citado precepto, cuya redacción quedará del siguiente modo:

En el apartado "Ocupación" del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas se añadirán los siguientes apartados:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.
- La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.
- La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).

En el resto de cuestiones que se plantean en esta alegación existen aspectos que exceden del contenido normativo del Plan Especial (como el tema de la carpintería exterior que entraría de lleno en el contenido del Código Técnico de la Edificación).

En cuanto a la participación del sector de locales de ocio en la Comisión de Patrimonio no se considera adecuado aceptar esta cuestión dado que la Comisión es un órgano decisorio que tiene que intervenir preceptivamente en el ejercicio de las competencias que le asigna este PEP y la legislación vigente.

Las observaciones relativas a materiales y colores del mobiliario a instalar en las terrazas tienen que analizarse desde lo dispuesto en el art. 8.4 de las Normas, Apartado "Ocupación", párrafo 7 se define el tipo de mobiliario y en el párrafo 8 se establece la posibilidad de la Administración con carácter extraordinario y a solicitud del interesado pueda autorizar otro tipo de modelo. Por lo tanto considerándose que ese tipo de mobiliario es el que procede no se acepta la alegación.

El tema de los colores tiene la misma solución en los citados apartados del art. 8.4. Los colores blanco y beige son los que se han considerado más adecuados sin perjuicio de que el interesado pueda plantear otros que tendrán que ser autorizados por la Administración.

Nº 113	SOLICITANTE: Asociación de Vecinos y Comerciantes de Ciutat Vella – CIF G989322858 Representante: Rafael Mampel Mateu - DNI ***3535** 00101 2018 003694 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Que las terrazas son una parte más a proteger en el ámbito que abarca el PEP y solicitan que desaparezcan las normas que las limitan y que se acometa el diseño de la ocupación de terrazas caso por caso atendiendo a cada emplazamiento.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR ALEGACIÓN	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Para el equipo redactor es esencial que exista una normativa que regule la ocupación del espacio público porque de lo contrario se podrían poner en peligro los valores patrimoniales cuya protección es la esencia del documento que se está tramitando.

La cuestión de la ocupación del dominio público por las terrazas de los establecimientos de restauración ha sido planteada por un número relevante de alegaciones, que se pronuncian tanto en un sentido favorable a las mismas como en un sentido desfavorable, planteando medidas incluso más restrictivas que las propuestas.

En todos los casos la respuesta del equipo redactor ha sido la de analizar las circunstancias planteadas, llegándose a la conclusión de que lo que procede es establecer reglas que compatibilicen el desarrollo de las actividades económicas con la protección de los valores patrimoniales.

Desde esta perspectiva y conforme se ha señalado en los informes a las alegaciones 45, 95, 96 y 112 se ha decidido la modificación del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas en el sentido de incorporar condiciones de ocupación del espacio libre en el ámbito del PEP.

Para llevar a cabo la citada modificación del art. 8.4 se ha realizado un estudio de las cuestiones que plantea esta alegación llegándose a la conclusión de que la mejor forma de compatibilizar la protección patrimonial del Conjunto Histórico es establecer los criterios y reglas que se añaden al citado precepto, cuya redacción quedará del siguiente modo:

En el apartado “Ocupación” del art. 8.4 de las Normas Urbanísticas se añadirán los siguientes apartados:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.
- La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.

Nº 114	SOLICITANTE: Jesús March i Ramos – DNI ***5192** 00101 2018 003693 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: 1. Propone la prohibición de los pisos turísticos y una moratoria para los hoteles y apartoteles para ejercer un control y una regulación, y limitar las licencias de estos en relación con un radio de influencia y el nº de vecinos que tienen en su entorno más inmediato. 2. Sobre los BIC pide que se apliquen las obligaciones de mantenimiento del entorno de los BIC. Que en relación con la Torre Sant Bartomeu se acabe con este espacio como contenedor de residuos a través de la creación de una instalación pública alternativa (pequeño jardín elevado). Que se redistribuyan los contenedores en otras zonas. 3. Que se cree un plan de actuación para parar la destrucción de los talleres artesanales y se incentive la creación de nuevos, que éstos sean compatibles con el uso residencial. 4. Que se restrinja el tráfico rodado con barreras arquitectónicas, se cree una ruta exclusiva para emergencias, se regule el tránsito de bicicletas y patinetes, que se hagan cumplir los horarios de reparto de mercancías, se controlen las terrazas y los sonidos que emiten, se haga una moratoria en la apertura de negocios de hostelería y se revisen las actuales licencias. 5. Que se respeten los horarios nocturnos por los servicios de limpieza y recogida de basuras. Que se limiten los horarios de apertura nocturnos de establecimientos hosteleros.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación en los términos indicados en el Informe del Equipo Redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor quiere manifestar que la regulación de las viviendas turísticas ha sido una exigencia derivada de los resultados de la fase de participación pública en el PEP en la que se ha puesto de manifiesto la demanda y necesidad, precisamente, de establecer los parámetros, requisitos y condiciones de la implantación de este tipo de uso. La regulación propuesta pretende establecer una serie de requisitos y de límites que permitan alcanza un consenso entre todos los interesados. El criterio seguido en este punto es el de limitar la actividad de alojamiento turístico en atención a los bienes jurídicos protegidos de mayor relevancia y trascendencia (la protección patrimonial) y en tal sentido se ha establecido la regulación que se ha expuesto al público.

En cuanto a la dificultad de control en el cumplimiento de las previsiones del plan que ha llevado a establecer un Régimen Transitorio (art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP) en virtud de la cual esa compatibilidad entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la correspondiente ordenanza municipal específica que establezca los mecanismos de de estas condiciones

Por lo que se refiere a los aspectos técnicos de la alegación cabe señalar que:

- A) No cabe la menor duda que la normativa del PEP es absolutamente rigurosa en cuanto al cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento del entorno de los BIC.

- B) En relación a la Torre Sant Bartomeu cabe señalar que lo indicado es un aspecto que excede del contenido normativo del PEP.
- C) En cuanto a la creación de un plan de actuación para parar la destrucción de los talleres artesanales y se incentive la creación de nuevos, que éstos sean compatibles con el uso residencial, se considera que ello no es un contenido propio del PEP como tampoco lo es la creación de rutas exclusivas para emergencias, o la regulación del tránsito de bicicletas y patinetes, o el hacer cumplir los horarios de reparto de mercancías, etc... Todo ello son aspectos que deben ser objeto de regulación a través de Ordenanzas de Policía y normas de convivencia vecinal.
- D) Lo mismo en cuanto al cumplimiento de horarios de apertura y cierre de establecimientos o los horarios de recogida de residuos sólidos urbanos, aspectos todos ellos de gestión que no pueden formar parte del contenido del PEP.

Nº 115	SOLICITANTE: José García Rambla – DNI ***4754** 00105 2018 006708 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se critica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor quiere manifestar que en modo alguno ha sido su intención trasladar en la documentación elaborada una visión peyorativa de la actividad turística siendo como somos perfectamente conocedores del impacto social y económico que tiene para la ciudad de Valencia.

Sin lugar a dudas el Turismo en la ciudad de Valencia es uno de los verdaderos motores de la economía de la ciudad, con un impacto económico en 2017 de aproximadamente 1.500 Millones de euros, y más de 25.000 puestos de trabajo. De ahí su relevancia y su importancia.

Ahora bien, el objetivo del PEP es la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico de Ciutat Vella y en este contexto tiene que ofrecer alternativas para compatibilizar esa actividad tan relevante con los valores de protección patrimonial que justifican su redacción.

Desde esta perspectiva se considera que resulta positivo para la recuperación del tejido residencial de Ciutat Vella el no impedir usos urbanísticos compatibles con el carácter residencial predominante que en la actualidad están generándose en torno al concepto de “*economía colaborativa*”, pero en cambio sí que resultan potencialmente peligrosos para los valores patrimoniales del Conjunto Histórico aquellos usos que por su intensidad, frecuencia, etc.... pueden generar consecuencias negativas sobre los mismos.

Desde esta perspectiva se ha pretendido trasladar a las Normas Urbanísticas del PEP, en consonancia con las conclusiones derivadas del proceso de Participación Pública, una ordenación que posibilite la convivencia armónica y sostenible, desde el punto de vista social y ambiental, del uso residencial predominante y del uso turístico, accesorio, parcial, temporal (60 días al año) de la vivienda habitual, siempre que esta cumpla los requisitos que se señalan en la propia normativa, en la línea de ofrecer alternativas de compatibilidad y consenso social.

A tal efecto, se ha utilizado así la zonificación como técnica urbanística para ordenar los usos, intentando a través de la admisibilidad de esta compatibilidad temporal, establecer un mecanismo que frente al uso indiscriminado del alojamiento turístico —sobre todo en edificios plurifamiliares de uso residencial en régimen de propiedad horizontal—, pero que no niegue toda posibilidad de este uso para la vivienda (uso residencial) admitiendo así la posibilidad de su explotación económica (uso turístico), durante un periodo de tiempo al año. De esta forma la ordenación que se plantea permitiría recoger verdaderos fenómenos de economía colaborativa y no fenómenos especulativos.

En la aplicación de la técnica de la zonificación y entendiendo que la misma resulta compatible con las directrices de la CNMC en materia de competencia se ha seguido la doctrina establecida desde la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2010, por la Sentencia 357/2014, de 12 de junio, del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, con ocasión de la pretensión de nulidad de algunos preceptos del Plan Especial de establecimientos de concurrencia pública, hostelería, según la cual la normativa en materia de competencia *“... no aplica sobre los instrumentos de planificación sobre uso del suelo en tanto que éstos son aplicables a cualquier persona sin distinción alguna por razón de nacionalidad o Estado de establecimiento”*.

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

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

Rechazamos que la actividad de Vivienda Turística se pueda considerar “residencial” en la medida que a través de la misma se están prestando servicios. El carácter terciario de la actividad y su distinción con el uso residencial, es claro y así se ha visto ratificado por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad del 30/11/2018 que revoca la del Juzgado nº 6 de los de Valencia que se había pronunciado en otro sentido.

Otros Juzgados, como por ejemplo el Contencioso nº 3 de San Sebastián en Sentencias de 17 y 18 de mayo de 2018 también lo ha declarado expresamente.

En definitiva, pues la zonificación urbanística puede y debe ser el punto de partida para una regulación que permita conciliar la explotación de viviendas turísticas con el resto de valores y principios de necesaria protección en nuestras ciudades.

Por todo ello se propone desestimar la alegación.

Nº 116	SOLICITANTE: Margarita Arranz – DNI ***0990** 00110 2018 081331 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 117	SOLICITANTE: CORREOVIEJO CB – E98368434 Pl. Correo Viejo 3, 5, 46001 Valencia 00113 2018 031870 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Que se contemple en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella la posibilidad de mezclar usos, combinar viviendas, oficinas y comercios de forma permanente, temporal y eventual para atraer eventos y agitar culturalmente las plazas, ganar visibilidad y contribuir a la revitalización del entorno. La implantación del uso hotelero en estos momentos tiene una mayor facilidad. La modificación podría consistir en reducir o limitar las posibilidades de implantación del uso hotelero respecto del resto de usos, teniendo en cuenta aspectos de estas edificaciones como es el tamaño, o los valores del edificio o que se valore la conveniencia de implantación de los usos en función de su predominancia en una zona concreta. Las modificaciones que proponen paralelamente al desarrollo del plan deben fomentarse mediante ayudas económicas, fiscales etc. Es necesario enfatizar la importancia de realizar una adecuación del patrimonio para un provechoso uso social y, más concretamente, recalcar la posibilidad de convertir estos bienes patrimoniales en auténticos y poderosos recursos al servicio de las personas.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes: Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) añadiendo apartado que incluya que no se admite dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 la modalidad Hoteles-apartamento de acuerdo al DECRETO 75/2015 , de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La modificación del régimen de usos es una de las propuestas del Plan de mayor trascendencia. Consiste en establecer un nuevo régimen de usos que se caracteriza por tener en cuenta principalmente el mantenimiento del tejido y la población residencial del ámbito, fomentar el comercio tradicional y hacer compatible el uso terciario con determinadas tipologías edilicias que actualmente tienen complicado recuperar ese uso o que no lo tuvieron nunca y así fomentar también la rehabilitación de edificios actualmente sin uso.

El actual régimen de usos en toda Ciutat Vella permite la implantación del uso terciario hotelero tanto en edificio de uso mixto como en edificio de uso exclusivo en cualquier edificio del ámbito. El resultado ha sido el que se puede apreciar con la situación actual y la importante implantación del uso hotelero en el ámbito.

Con el nuevo régimen de usos que propone el PEP se pretende mantener las características propias de las distintas zonas del Conjunto Histórico; preservar el uso residencial predominante –limitando la tercerización en ámbitos como Carmen, Velluters y Seu Xerea y parte de Mercat y asumir el carácter distinto de la zona de Universitat Sant Francesc respecto del resto de las zonas como área consolidada de servicios y comercio-.

En el área de predominancia residencial, la propuesta va encaminada a congelar la situación actual y mantener solo los establecimientos que dispongan de la correspondiente licencia urbanística y establecer nuevas exigencias para la implantación de futuros establecimientos.

En esta área, las nuevas implantaciones de uso hotelero solo se admitirán en los edificios que pertenecen a tipologías concretas que presentan dificultades de implantación del uso residencial y en las que deben preservarse los valores de carácter patrimonial del edificio ya que se trata de edificaciones pertenecientes al catálogo. En estos edificios se admite el uso terciario (oficinas, comercial u hotelero) de la misma modalidad o distinta, si se desarrolla bajo la gestión de un único operador y con autorización previa de la Comisión de Patrimonio Municipal para garantizar la adecuación de la intervención a los valores patrimoniales del edificio.

Se considera que la medida de permitir el uso hotelero en el ámbito de predominancia residencial solo en los edificios que pueden ser Terciario singular por su tipología edilicia ya es una medida que esta acotando la implantación del uso hotelero en general. No obstante, sí que se considera necesario limitar en estos edificios y debido a la necesidad de preservar su transformación que aunque se admite el uso hotelero, no se admite la dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 la modalidad Hoteles-apartamento de acuerdo al DECRETO 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Se propone estimar parcialmente la alegación y como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación de las NNUU respecto de los artículos siguientes: Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) añadiendo apartado que incluya que no se admite dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 la modalidad Hoteles-apartamento de acuerdo al DECRETO 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.

Nº 118	SOLICITANTE: RENOAGRUPO SL – CIF B98814585 00113 2018 031908 26/09/2018
Emplazamiento: C/ En Blanch, 5	
ALEGACIÓN: Se solicita la consideración de edificación singular atendiendo a las características de dimensiones y superficies para fomentar así la rehabilitación y como consecuencia el cambio de uso previsto en el PEP que es el residencial por el uso terciario hotelero visto el informe que aportan del arquitecto. Argumentos: - Que tiene un uso exclusivo - Que dadas sus dimensiones el impacto sobre la zona de uso mayoritario residencial sería mínimo, sin causar ningún perjuicio - Que es singular por sus dimensiones y características, lo que dificulta su aprovechamiento para el uso residencial	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME EQUIPO REDACTOR

El Pla Especial de Protecció, PEP Ciutat Vella tiene como objeto principal la recuperación del tejido residencial, por ello, ha definido un área residencial que comprende casi todo el ámbito y en la que se delimitan cuatro subámbitos que se rigen con condiciones específicas que difieren en algunas cuestiones puntuales con las condiciones generales del área residencial teniendo en cuenta consideraciones derivadas del carácter de la zona y usos predominantes.

La edificación en cuestión situada en la calle En Blanch 5, no se encuentra en ninguno de estos subámbitos, y por tanto, es un edificio que pertenece al área residencial. En este área, se realiza una excepción que posibilita la implantación del uso terciario a edificaciones protegidas pertenecientes a tipologías en las que tiene dificultad la implantación del uso residencial y es necesario fomentar su puesta en uso debido a que se trata de tipologías arquitectónicas de gran valor para el conjunto protegido..

El edificio objeto de la solicitud, no se encuentra protegido, no pertenece al Catálogo puesto que se ha considerado que no reúne valores patrimoniales que avalen su conservación y su inclusión en el Catálogo de protecciones del Plan. Por tanto, y la excepción que el Plan Especial permite a edificaciones protegidas de ciertas tipologías arquitectónicas para poder implantar además del uso residencial también el uso Terciario Singular, no procede en este caso que ni tan siquiera nos referimos a un edificio protegido.

De acuerdo con las consideraciones realizadas en el informe se propone desestimar la alegación, y no se admite el cambio el uso de la edificación de la calle En Blanch 5.

Nº 119	SOLICITANTE: Eduardo Bayona Berenguer – DNI ***7682** 00113 2018 031906 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Embajador Vich, 7	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Que el inmueble sito en dicha calle ha sido catalogado dentro del área del uso terciario cuando se trata de una edificación de uso residencial plurifamiliar con fecha de construcción catastral de 2006. Solicita que se modifique y se incluya en el área de calificación residencial, ya que es el uso que se realiza en estos momentos y dada la fecha de construcción catastral se va a seguir realizando.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR LA ALEGACIÓN	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto del inmueble sito en C/ Embajador Vich, 7 parcela 59277-04, en el documento de la Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella, expuesto al público, en cuanto al régimen de uso de aplicación hemos de señalar que se encuentra en el Área de Calificación Residencial, dentro del subámbito denominado de predominancia Terciaria (comercial y servicios). Esto significa que se encuentra en una zona donde además de las condiciones que corresponden al área residencial se admite una mayor compatibilidad para implantación de usos terciarios, el uso predominante de la zona es el residencial y que por lo tanto, el edificio de C/ Embajador Vich, 7 puede mantener su uso residencial plurifamiliar pero además tendría opción a implantación de otros usos terciarios debido a que la compatibilidad es mayor que en otros subámbito.

Por lo tanto, nada que objetar puesto que el inmueble de C/ Embajador Vich, 7 se encuentra dentro del Área de Calificación Residencial, subámbito de predominancia Terciaria (comercial y servicios) donde se admite el uso residencial-plurifamiliar.

Nº 120	SOLICITANTE: DIRAC S.A. – CIF A78064557 JOSE LUIS BLASCO NAVARRO ***0868** 00113 2018 031904
EMPLAZAMIENTO: Barrio de Velluters	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Expone que existen discrepancias entre las NNUU del PEP y entre el PEPRI Velluters en cuanto a los apartados referidos a la altura de la cornisa solicitando se aclaren dichas discrepancias, para no incurrir en ninguna incoherencia hasta la aprobación definitiva del PEP CIUTAT VELLA. Se aporta plano de sección explicativo de ambos casos.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE LA ALEGACIÓN modificando los arts. 4.5 y 4.8 de las Normas relativos al número de plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Con la redacción del PEP-Ciutat Vella se han revisado también los parámetros urbanísticos de aplicación a las nuevas construcciones y por lo tanto, las NNUU regulan las condiciones que debe tener la nueva edificación que se desarrolle en todo el ámbito del Plan. Era necesario adaptar el parámetro de "la altura entre plantas" puesto que desde el punto de vista funcional y de requerimientos técnicos necesarios en la actualidad para dar cumplimiento a la normativa sectorial es necesario aumentar el valor de este parámetro. Además, en el ámbito protegido en el que nos encontramos esta adaptación permite una mejor relación ambiental y paisajística de las nuevas edificaciones con las edificaciones tradicionales. En consecuencia, se aumenta la altura de cornisa.

No obstante, durante el periodo de exposición pública se han presentado alegaciones que solicitan la modificación de los valores de estos parámetros para que sean aumentados y por lo tanto, la documentación de la Versión Preliminar se modifica para integrar la nueva redacción de los Art. 4.5.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica" y Art. 4.8.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Reforma Urbana s. XIX y XX". apartados Número de Plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa. Altura libre mínima, Enrase de cornisas de las NNUU del PEP-Ciutat Vella, así como ANEXO I.- ORDENANZA GRÁFICA TIPO DE SUB-ZONAS DE ORD. PORMENORIZADA

Esta adecuación de parámetros y condiciones de edificación se incorpora a la Versión Preliminar del PEP como consecuencia de las alegaciones formuladas al mismo, no obstante, para no perjudicar la tramitación licencias sobre proyectos de edificación presentados conforme a la situación normativa anterior, a la Versión Preliminar del PEP y puesto que el cambio repercute en una mejora de calidad interior de los espacios y exterior del paisaje urbano pero no es incompatible con lo existente, se incorpora una Disposición Transitoria para licencias sobre actuaciones de nueva planta que contemple esta situación y por la que hasta que se apruebe definitivamente el PEP, serán de aplicación las determinaciones correspondientes a los instrumentos vigentes en el momento de la solicitud de licencia, que se refieren a las "condiciones de la edificación" reguladas en art 4.5 y 4.8 de estas NNUU, que se refieren a - condiciones de parcela, parámetros de emplazamiento y Número de Plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa, altura libre mínima, enrase de cornisa, tolerancia de altura y perfiles y cubiertas-, del planeamiento vigente en el momento de la solicitud de licencia.

Nº 121	SOLICITANTE: Isabel Cervera Sosa – DNI ***0006** 00113 2018 031905 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Camarón, 3	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
ALEGACIÓN: Se solicita respecto del inmueble de C/ Camarón, 3: Que se incluyan como elementos impropios los huecos de los locales comerciales, el tapiado de los huecos y los elementos cerámicos. Que se permita la modificación de la fachada en planta baja para adecuarla a las necesidades y, manteniendo el espíritu y la definición de este elemento, dado el alto grado de modificaciones que han sufrido los huecos en planta baja. Los huecos situados en planta baja han sufrido diversas modificaciones debido a los diferentes cambios de uso que ha sufrido el edificio a lo largo de los años previos a su protección. Algunos huecos han sido anulados y tapiados y otros han cambiado su tamaño e incluso su situación dentro de la totalidad de la fachada. Por tanto, no presentan la forma ni la situación original que es la que debería ser objeto de protección. De la misma forma, el aplacado cerámico que se dispone alrededor de uno de los huecos, es un elemento que no guarda relación con el edificio, ni se trata de un elemento de carácter histórico (Estos elementos quedan reflejados en el plano aportado en el Anexo II) El propietario presenta, previa a la entrada en vigor de la Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella y la suspensión de las licencias, proyecto para la rehabilitación integral del inmueble incluida la rehabilitación de la fachada. Esta actuación plantea recuperar los huecos conforme a los datos de seriación histórica de dichos elementos, permitiendo la recuperación del edificio resaltando y manteniendo sus virtudes arquitectónicas así como la posibilidad de poder recuperar mediante su rehabilitación el proyecto original.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en lo que se refiere a la inclusión de elementos impropios señalados para su eliminación, como consecuencia de la alegación se modifica LA FICHA INDIVIDUALIZADA código: C2.38., DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se consideran elementos impropios los que señala el alegante y se incluyen de forma expresa en la ficha del Catálogo como elementos impropios los huecos de los locales comerciales, el tapiado de los huecos y los elementos cerámicos.

El Plan Especial ya ha tenido en cuenta la gran transformación que ha sufrido la composición de huecos de esta planta baja, y por tanto, establece un ordenanza particularizada, que se representa en las NNUU., en el ANEXO II.- PARCELA SUJETA A ORDENANZA PARTICULARIZADA. Por lo tanto, cualquier proyecto debe adecuarse a esta ordenanza que trata de recuperar la ordenación unitaria del conjunto protegido.

Por lo tanto, de acuerdo con las consideraciones realizadas en los apartados anteriores se propone aceptar parcialmente la alegación en lo que se refiere a la inclusión de elementos impropios señalados para su eliminación.

Se modifica LA FICHA INDIVIDUALIZADA C2.38 BIEN INMUEBLE DE RELEVANCIA LOCAL (MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL) incluyendo como elementos impropios los huecos de los locales comerciales, el tapiado de los huecos y los elementos cerámicos.

Nº 122	SOLICITANTE: Hector Horacio Luengo Fito DNI ***6179** 00118 2018 0043996 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Cadirers nº 2 (Colegio de San Nicolás)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Modificación puntual del PEPRI barri del MERCAT en el ámbito del edificio sito en C/ VALENCIANS, C/ CALATRAVA Y C/ CADIRERS".	
ALEGACIÓN: Se solicita que se restrinjan los usos permitidos para este edificio cambiando el tipo arquitectónico de "EDIFICACION SINGULAR" A "CASA VECINAL " ya que como ha quedado claro en tanto en la modificación del PEPRI como en el proyecto presentado, el edificio, puede tranquilamente albergar el uso residencial. Esta solicitud viene motivada por el hecho de querer evitar la proliferación en un futuro de un uso terciario hotelero de más de 3500 m2 en el centro de una zona residencial. A mi entender si el uso de vivienda no es viable se debería volver al uso dotacional, tan necesario en este barrio.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada es necesario realizar las siguientes consideraciones:

El Plan contiene un estudio tipológico de las edificaciones del ámbito, que se recoge tanto en la 1.3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES, como en el ANEXO 2 FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLOGICA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. En estos documentos se puede confirmar que el inmueble objeto de esta alegación, no corresponde al TIPO CASA VECINAL que es al tipo arquitectónico que se solicita se cambie el inmueble. Estudiado el proceso de transformación del edificio a lo largo de su historia, se aprecia que este edificio no fue en origen una casa de vecinos, y no cuenta con los componentes definitorios de este tipo, puesto que como iremos comprobando en los párrafos siguientes no encaja con las características del TIPO CASA VECINAL:

- *Son edificios concebidos desde un inicio como plurifamiliares con una escalera interior de comunicación vertical, generalmente centrada, que da acceso a las viviendas, normalmente una o dos por planta.*

Este aspecto no se da en el Antiguo colegio de San Nicolás, el cual, ha tenido distintos usos a lo largo de su historia. En origen proviene de un antiguo palacio, muy transformado debido a la fragmentación y colmatación sufrida, primero como residencia religiosa (casa profesa jesuitas) y posteriormente como edificio dedicado a la Enseñanza (Colegio San Nicolás).

- *Los edificios vecinales destinados a clases sociales más altas, suelen tener con portones de entrada de gran altura que en ocasiones abarcan planta baja y entresuelo, zaguanes a doble altura y escaleras que da acceso a las viviendas.*

La estructura interior del edificio, no corresponde a la de una casa de vecinos, ya que no cuenta con un zaguán propiamente dicho, sino que cuenta con un patio interior y con estancias que vuelcan a la calle y al patio. Actualmente conserva la estructura funcional propia de un Colegio.

- *Una condición definitoria en este tipo es la repetición de los distintos pisos de forma idéntica a partir de la planta primera, ya que no suele apreciarse variación entre ésta y las restantes.*

Este aspecto, tan característico de las casas vecinales no se contempla en la fachada del edificio, la cual, es diferente en cada una de las plantas (Planta baja, primera, segunda y tercera).

El alegante no aporta documentación o información gráfica, fotográfica, estudio histórico o tipológico que avale el cambio de tipo asignado a los edificios por el Plan Especial.

Por otro lado, y dado que en la alegación se puntualiza que *“El edificio puede albergar un uso residencial”*, es necesario aclarar que el régimen de usos del área de calificación residencial en el que se encuentra este edificio, el uso dominante es el uso residencial, aunque en este caso por tratarse de un edificio singular, se permite la compatibilidad con otros usos y se admiten los usos permitidos al Terciario Singular previa autorización de la Comisión de Patrimonio Municipal del Proyecto Técnico de intervención, según se determina en las NNUU. del Plan, por tanto, el uso residencial es perfectamente compatible en el inmueble en cuestión.

Por las razones expuestas anteriormente, se propone desestimar la alegación, y no se modifica el tipo arquitectónico del edificio Cadirers nº 2 (Colegio de San Nicolás) a *“CASA VECINAL”*, y por tanto conservará la TIPOLOGÍA de como TIPO 10 *“EDIFICACION SINGULAR”*.

Nº 123	SOLICITANTE: CAN FUS SL – CIF B96310248 Representante HECTOR HORACIO LUENGO FITO, DNI ***6179** 00118 2018 0043998
Emplazamiento: Plaza de la Merced, 6	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Solicita que se modifique lo indicado en el apartado referente a la normativa gráfica indicando que el edificio dispone de una licencia de obras distinta a dichos planos, los cuales si bien se consideran alzados posibles, los técnicos del ayuntamiento los dan como inmodificables entendiendo que no existe otra solución que no sea la indicada en dichos planos. En caso de que no se quiera modificar se solicita que se excluya del presente plan ya que actualmente el edificio se encuentra construido y que se modifique el uso asignado de "<i>área de calificación de uso residencial</i>" al de "<i>predominancia terciaria (comercial y servicios)</i>" con fundamento en las siguientes consideraciones de tipo técnico, además de las ya aportadas en nuestro anterior escrito: a. Es un edificio singular tanto en su forma como en sus fachadas. b. Ocupa la totalidad de una manzana, evitando de esta manera problemas con los vecinos. c. Posee una reserva de aparcamiento que garantiza la no influencia de los coches sobre la zona. d. Recae a una plaza con un uso mayormente comercial. e. El uso terciario ya fue solicitado en 2016 y el mismo se ha construido de forma que cumple con las exigencias de los edificios terciarios. No ha sido declarado terciario debido a los retrasos en la tramitación del expediente. Que lo cerca que está del mercado hace que los usos terciarios en la zona no se van a reducir, que es más coherente la no tercerización de otras calles como Procida o San Andrés que esta.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La exclusión del edificio al que se refiere la alegación del área de calificación de uso residencial resulta jurídicamente imposible por cuanto se trataría de una excepción singular que rompería los criterios y reglas de ordenación establecidos en el Plan Especial y podría resultar claramente discriminatorio en favor singular para determinadas propiedades.

Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella.

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

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

- c) Se produzca una reestructuración total de la edificación en la que se encuentre implantado el uso de referencia.

Nº 124	SOLICITANTE: María José Vidal Alcaraz – DNI ***6029** 00113 2018 031902
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES:	
ALEGACIÓN: Solicita que el art. 7.23 de las Normas Urbanísticas incorpore lo siguiente: Que el inventario de los elementos decorativos enumerados a los que se les presupone interés y la intervención sobre estos se aporte en documento separado de forma que se pueda incorporar como Anexo a la ficha de Catálogo del edificio para documentar su estado a la fecha de cada intervención. En este supuesto el PEP podría proponer un modelo de documento Anexo para homogeneizar su contenido. Que en los elementos de uso privativo sea el proyectista, con el visto bueno del promotor, el que argumente en proyecto la intervención por este orden de preferencia: integradora, de mantenimiento o de traslado, en función del nivel de intervención. Que esta justificación sea requisito indispensable para conceder la licencia de intervención, sin requerir autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio, excepto en el supuesto de argumentar el traslado. Respecto del art. 6.12. propone que se permita la vivienda turística profesional sin necesidad de realizar transformaciones sustanciales en el edificio cuando sea totalmente reversible al uso residencial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: SE ESTIMA PARCIALMENTE la alegación. Como consecuencia se modifica el art. 7.23 Organización espacial interna. apartado f, y se incorporan condiciones que contiene el informe, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En relación con la alegación referida al art. 7.23 de las Normas Urbanísticas, se considera aceptable la propuesta realizada con el objeto de facilitar la agilidad en los procedimientos. En tal sentido se propone que incorpore al art. 7.23 apartado f, lo siguiente:

- Que el inventario de los elementos decorativos enumerados a los que se les presupone interés y la intervención sobre estos se aporte en un documento separado de forma que se pueda incorporar como Anexo a la ficha de Catálogo del edificio para documentar su estado a la fecha de cada intervención. Se elaborará un modelo de documento Anexo para presentar la documentación.
- Que en los elementos de uso privativo sea el proyectista, con el visto bueno del promotor, el que argumente en proyecto la intervención por el orden de preferencia siguiente: integradora, de mantenimiento o de traslado, en función del nivel de intervención.
- Esta justificación es requisito indispensable para conceder la licencia de intervención, sin requerir autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio, excepto en el supuesto de argumentar el traslado.
- El Ayuntamiento desarrollará un modelo de Anexo para inventariar esta documentación de los elementos decorativos vinculados al edificio e incorporarlo a la documentación de la FICHA de Catálogo.

Respecto de la propuesta de permitir vivienda turística profesional para los edificios de uso mixto Terciario-Residencial que proceden de la clasificación realizada por el anterior PEPRI de Universitat-San Francesc señalar que sólo se permite en el subámbito terciario comercial y servicios, teniendo en cuenta que el criterio y objetivo principal del plan que es la recuperación del uso residencial.

Aunque la implantación de la vivienda turística no repercuta en la configuración funcional de los edificios, si que repercute por intensidad, recurrencia etc. en los valores patrimoniales del Conjunto Histórico. Por lo tanto no procede estimar en este punto la alegación.

Nº 125	SOLICITANTE: CAN FUS SL – CIF B96310248 Representante JOSE LUIS VICENS BENEDITO, DNI ***1472** 00110 2018 081352
EMPLAZAMIENTO: Plaza de la Merced nº 6.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Es complementaria de otras realizadas sobre el mismo emplazamiento. Solicita se modifique lo dispuesto en el apt. referente a la normativa gráfica, en el sentido de contemplar la circunstancia de que el edificio ya dispone de una licencia de obras ajustada a una normativa distinta a dichos planos. Subsidiariamente se contemple un régimen transitorio singular para dicho inmueble, ya que actualmente se encuentra construido	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es complementaria de la Alegación nº 10 y 123.

No nos cabe sino reiterar lo dicho en el informe a la alegación nº 10 en el sentido de que corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, esa normativa gráfica es la que se considera que mejor se acomoda a los valores del Conjunto Histórico de Ciutat Vella.

De acuerdo con el régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) es posible que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan, en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

Nº 126	SOLICITANTE: CAN FUS SL – CIF B96310248 Representante JOSE LUIS VICENS BENEDITO, DNI ***1472** 00110 2018 081352
EMPLAZAMIENTO: Plaza de la Merced nº 6.	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Escrito idéntico a la Alegación 123	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Idem Alegación 10, 123 y 125.

Nº 127	SOLICITANTE: ANZULA SL – CIF B98299019 MARIA JOSE SOLAZ CHAPA ***7531** 00118 2018 0044003 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Nuestra Señora de las Nieves, 9	
CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: en relación al edificio situado en la calle Nuestra Señora de las Nieves 9-Santísimo 10, se solicita que debido al mal estado en el que se encuentran los forjados interiores así como la cubierta del edificio lo que hace muy difícil una rehabilitación del inmueble debiendo decantarse por un vaciado con reconstrucción, se solicita se modifique el alcance de su protección de "protección parcial" de toda la edificación aplicando la protección solo a las fachadas del edificio. De esta manera se mantendrá la protección de las fachadas apeando las mismas para su protección. Una vez finalizadas la obra se rehabilitará la fachada según lo indicado en la ficha de catalogación así como eliminando los impropios ahí indicados. Esta solución además permitiría cumplir con la reserva de aparcamiento.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN adaptando las condiciones de protección de este edificio. El edificio se protege con nivel parcial, siendo las fachadas del edificio las únicas a conservar con carácter material. El resto del edificio se reconstruirá con las condiciones que se detallan en este escrito y que se añaden a la FICHA C3.1996 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se ha podido constatar que el mal estado y las transformaciones del edificio han provocado que apenas se conserven en el interior los componentes del edificio que merecen ser conservados del edificio y que se encuentran en mal estado. Por tanto, se considera necesario adaptar las condiciones de protección de este edificio en sentido coincidente a lo planteado en la alegación.

Se propone estimar la alegación y se modifica el alcance de la protección de manera que afecte sólo a las fachadas principales del edificio. Las fachadas principales del edificio se deben conservar con carácter material. El resto del edificio se puede reconstruir con las siguientes condiciones:

- Los edificios protegidos, sujetos a remodelación o vaciado con mantenimiento de fachada, las actuaciones a realizar serán congruentes con su tipo-morfología, respetando la edificabilidad, la cota de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.
- El volumen que se reedifique no podrá aumentar el aprovechamiento de la edificación protegida que se sustituye, y en todo caso deberá adaptarse a las condiciones del Plano de ordenación Régimen urbanístico.
- La reconstrucción deberá realizarse de forma que la nueva edificación conserve los siguientes elementos definitorios y representativos del TIPO -2B- CASA VECINAL:
Cubierta: La cubierta deberá ser de la misma tipología que la actual.
Organización espacial interna: El núcleo de comunicación vertical, se situará centrado a partir de la segunda crujía y en ningún caso afectará a la fachada principal.
- La altura de los forjados de planta viene determinada por la altura de los balcones de las fachadas que se conservan.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultural: Niveles De Protección Sección Patrimonio Natural: se cambia el nivel de protección del edificio a Nivel de Protección general Parcial (la fachada del edificio es el único componente a conservar con carácter material).

FICHA C3.1996 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO “7-COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PERMITIDAS”

Se modifica la tabla, y el único componente a conservar con carácter material son las fachadas principales del edificio.

EN EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

Las fachadas principales del edificio se debe conservar con carácter material. El resto del edificio se puede reconstruir con las siguientes condiciones:

- Los edificios protegidos, sujetos a remodelación o vaciado con mantenimiento de fachada, las actuaciones a realizar serán congruentes con su tipo-morfología, respetando la edificabilidad, la cota de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.
- El volumen que se reedifique no podrá aumentar el aprovechamiento de la edificación protegida que se sustituye, y en todo caso deberá adaptarse a las condiciones del Plano de ordenación Régimen urbanístico.
- La reconstrucción deberá realizarse de forma que la nueva edificación conserve los siguientes elementos definitorios y representativos del TIPO -2B- CASA VECINAL:
Cubierta: La cubierta deberá ser de la misma tipología que la actual.
Organización espacial interna: El núcleo de comunicación vertical, se situará centrado a partir de la segunda crujía y en ningún caso afectará a la fachada principal.
- La altura de los forjados de planta viene determinada por la altura de los balcones de las fachadas que se conservan.

Nº 128	SOLICITANTE: María Piedad Barbería Barber, DNI: ***9577**, Juan Pineda Moret, DNI: ***9118** y Antonio Pineda Moret, DNI: ***9484** 00118 2018 0044005 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Cruz Nueva, 14 (nº Catálogo C3.1678)	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Al escrito de acompaña informe técnico suscrito por D. Salvador España Tamayo, ICCP.	
CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que se descatalogue el inmueble sito en la calle Cruz Nueva nº 14. En caso de que no se atendiese a esta alegación, se propone limitar la protección PARCIAL a la fachada recayente a la calle Cruz Nueva. No es posible la conservación del edificio en los términos previstos en el Plan, pues ello supone: a) Desde el punto de vista urbanístico, una sustancial e injusta disminución del aprovechamiento urbanístico que el Plan atribuye al propietario. De acuerdo con el artículo 7.14 de las Normas Urbanísticas, en los inmuebles protegidos no se podrá incrementare el volumen ni alterar los parámetros esenciales de la edificación existente. Lo que conlleva que el inmueble tendría un aprovechamiento equivalente a cuatro alturas (PB+3). Pero en nuestro caso es engañoso, pues la primera planta ni ocupa la totalidad de la superficie (57 metros de los 62 de las demás plantas) ni es habitable por alturas. En este sentido: - La cara inferior de techo de la planta baja –que es la altura del forjado de la primera- es inferior a 3,50 m., midiendo 2,10 m., incumpliendo lo establecido en el artículo 4.5 de las NN.UU.P. - Tampoco se cumple que las alturas mínimas entre forjados de las plantas de piso sean de 3,15 m., cuando en la realidad es de 2,15 m. - Tampoco se cumplen las condiciones de Diseño y Calidad en la vivienda establecidas por Orden de 7 de diciembre de 2009, que en su artículo 2 establece una altura libre mínima para viviendas de 2,50. - En definitiva, si se mantiene la protección del edificio, además de que se incumplirían los preceptos indicados, quedarían inutilizados para su uso residencial tanto la planta baja como la planta primera. Esto es, de un aprovechamiento urbanístico de 263 m2t, quedarían 138 m2t, lo que supone una reducción de más del 50 por 100 del aprovechamiento que, en teoría, le atribuye al Plan. Esta carga puntual afecta sólo a un propietario por la particular configuración arquitectónica del inmueble protegido, contradice los principios de justa distribución de beneficios y cargas. Dado que el plan Especial que nos ocupa no proyecta ninguna unidad de ejecución que afecte al inmueble que nos ocupa, no existe ningún instrumento de equidistribución de la carga específica e individual que recaee sobre el propietario del edificio. b) Desde el punto de vista constructivo, la acción rehabilitadora, con mantenimiento de muros, forjados etc.... es muy problemática, dado el estado del edificio. A pesar de que el nivel de protección recogido en la ficha del inmueble, C3.1678, es PARCIAL, cuando se describen los elementos a conservar, la conservación es prácticamente integral- se ha de conservar el sistema estructural, fachadas y cubiertas-. En la misma ficha se reconoce el mal estado del inmueble. Además de su pésimo estado, el edificio se encuentra actualmente sin uso, en contra de lo que se afirma. Concretando los elementos a conservar de acuerdo con la ficha: - FACHADA. En mal estado, protegida por una malla para evitar la caída de cascotes. La recayente a la c/Damas tiene los huecos concentrados al colindante. - CUBIERTA. Se encuentra apuntalada. - FORJADOS. Todos ellos apuntalados, evidentes síntomas de pudrición en las vigas maestras. - ORGANIZACIÓN ESPACIAL INTERNA. No responde a ningún criterio racional, como no sea el del máximo aprovechamiento de cualquier rincón: A cada lado del portón se “elevan” dos cuchitriles que, como ya hemos indicado, carecen de altura habitable (fotografías 1 y 10). Atravesado el umbral, el minúsculo zaguán cuenta con una escalera central que, a media altura, da acceso a los entresuelos (fotografías 9 a 12). Sin embargo, la escalera “principal”,	

de sólo 0,70 m. de ancha, no se desarrolla frontalmente, sino que se “enrosca” a mano izquierda (fotografía 8). No hay nada que conservar de la escalera y el zaguán, ni existen espacios singulares. Dado el abandono del edificio, carece de todo bien mueble, ni elementos decorativos, revestimientos o carpinterías de relevancia.

- Los elementos que estructuran el espacio interno carecen de todo interés patrimonial de tal manera que, aunque estuviesen en buen estado constructivo –que no le están-, su conservación carecería de lógica y no se adecuaría a la salvaguardia de los elementos relevantes del patrimonio protegido. El mantenimiento de sus elementos estructurales es incompatible con su rehabilitación, tanto por su inadecuación funcional como por el estado físico actual del edificio. Por otra parte, la complejidad técnica de la actuación rehabilitadora prevista en el Plan, no se compadece con el escaso valor patrimonial del edificio.
- c) Desde el punto de vista funcional, además de los problemas de las alturas libres de la planta baja, la falta de huecos en la fachada recayente a la calle de las Damas dificulta la funcionalidad del inmueble en cuanto a las condiciones de salubridad. En la citada ficha C3.1678, se considera como “fachada principal” tanto la recayente a la calle Cruz Nueva como a la calle Damas. Si consideramos, como hace el Plan, como principal toda fachada que recae a espacio público, esta apreciación es correcta. Pero si tenemos en consideración
- (1) que la calle Damas era, antes de construirse el actual edificio moderno en 1975 situado a la otra parte de la calle, un callejón aún más estrecho que el actual, que tiene 3,75 m. de ancho y, consecuentemente,
- (2) la fachada que recae carece prácticamente de huecos -“predomina el macizo sobre el hueco” se dice en la ficha- y carece de todo elemento decorativo. Esto es, es una fachada secundaria, casi una medianera. El mantenimiento estricto de la actual distribución de huecos dificultaría la habitabilidad de cualquier intervención residencial pues, a pesar de contar con dos fachadas, prácticamente la ventilación y soleamiento de las piezas habitables se limitará a los huecos de la fachada recayente a la calle Cruz Nueva.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE la alegación, revisando las condiciones de intervención de Planta Baja y Entresuelo, modificando la Ficha C3.1678 en este sentido.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

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

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

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

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

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

Es claro que la evolución normativa (Código Técnico de la Edificación, etc...) han podido establecer condiciones restrictivas para destinar el edificio a un uso terciario, pero es igualmente evidente que esas condiciones no resultan de aplicación si el edificio se destina al uso residencial que le es propio a este edificio. Es más, como se ha dicho en relación con otras muchas alegaciones la recuperación del tejido residencial de Ciutat Vella es el principal aspecto a conseguir en la ordenación que se ha planteado.

En este sentido señalaremos que el art. 4.5 de las NNUU es un artículo de aplicación a la obra de nueva planta y no es de aplicación al edificio protegido. Para uso residencial los se admiten las alturas libres existentes en la edificación protegida.

Por otro lado, las estancias singulares y los elementos muebles, decorativos, revestimientos y carpinterías interiores, del inmueble se deberán conservar si existen, y todo ello se acreditará en la documentación necesaria que deberá aportar en el momento de solicitud de licencia de obras o de rehabilitación.

Por dicho motivo se considera que no estamos ante ninguna limitación singular que afecte al propietario, sino ante aspectos que forman parte del contenido estatutario del derecho de propiedad.

Respecto a la consideración de fachadas principales las dos fachadas recayentes a la calle, tanto la calle Damas como la calle Cruz Nueva, es un criterio establecido el PEP Ciutat Vella, para diferenciar las fachadas que tienen un diseño más cuidado y recaen a espacio libre público de las fachadas que vuelcan a patios interiores, con características y composición más sencillas.

En este caso, tal y como se describe en la alegación, la fachada importante de la edificación es la recayente a la calle Cruz Nueva, en la que se sitúa el acceso y la que presenta una composición más cuidada; la fachada a la calle Damas es una fachada secundaria, con un diseño sencillo y sin tantos elementos decorativos como la de la calle Cruz Nueva. Esta diferenciación de fachadas es algo común en la tipología de Palacios, y en las Casas Acomodadas, tipología a la que corresponde este inmueble. El proyecto de intervención deberá conservar las fachadas con las características que son propias a cada caso.

Todo lo anterior conduce a desestimar la alegación. No obstante lo cual, atendiendo a lo indicado en la alegación se ha constatado que puede ser admitido un cambio en las condiciones de intervención de la Planta Baja y Entresuelo, tal y como con carácter general se ha planteado con carácter general, puesto que la dificultad de adaptación funcional de Planta Baja y Entresuelo se ha apreciado que es común a otros muchos edificios de Ciutat Vella, lo que hace especialmente compleja su puesta en valor, aspecto este que iría en contra de los principios generales que persigue la ordenación establecida en el PEP.

En consecuencia se ha propuesto, con carácter general, la modificación del apartado "Organización Espacial Interna" del art. 7.23 de las Normas Urbanísticas, con el fin de posibilitar estas adaptaciones funcionales de Planta Baja y Entresuelo.

De acuerdo con lo anterior se revisan las condiciones de intervención de Planta Baja y Entresuelo, modificando la Ficha C3.1678 en este sentido.

- i. Para favorecer la rehabilitación de las edificaciones protegidas y su adaptación a nuevos usos, en el caso de edificaciones protegidas de tipología residencial cuya altura libre de planta baja y planta entresuelo presenten una altura que no admita la implantación de ningún uso, se permite, sin afectar a la fachada principal de la edificación, y siempre que los elementos del sistema estructural no contengan

elementos de valor patrimonial, la eliminación de los elementos de segundo nivel del forjado de techo de la planta baja (forjado de suelo del entresuelo) para realizar una única planta que posibilite la implantación del uso que se desee. La intervención requerirá de Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

Nº 129	SOLICITANTE: GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS – CIF V98748080 00110 2018 081358
Emplazamiento:	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se solicita se reconsideren los siguientes aspectos: - Control del uso residencial vivienda turística-ocasional. Concretar un procedimiento de control municipal y definición de régimen sancionador. - Fomento en la edificación. Articular con el Plan Especial, programas de ayudas a la edificación, rehabilitación y aumento de vivienda social. - Unidades de ejecución. Que se reconsidere la ordenación de la UE 4 (trama histórica). - Usos de edificios singulares y adyacentes: Eliminar la posibilidad de agregación de la tipología casa Señorial y establecer medidas que fomenten usos terciarios distintos del hotelero. - Usos terciarios en planta cubierta, limitar los dbA permitidos en horario nocturno. - Ocupación del dominio público, Medidas concretas respecto a las terrazas vinculadas a hostelería y restauración de manera que se consiga equilibrio efectivo entre estas y el espacio peatonal. - Predominancia uso comercial tradicional ampliar con calles que se proponen.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN, en los términos que se señalan en el Informe del Equipo Redactor, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan por separado cada una de las cuestiones planteadas en la alegación:

1. Sobre el control del uso residencial vivienda turística-ocasional:

En atención a lo que se ha informado en relación a esta misma cuestión para las alegaciones 23, 86, 87, 114 y 144 (y las que se remiten a estos informes) se ha considerado conveniente apreciar que, en efecto, existe cierta dificultad de control del cumplimiento de los requisitos establecidos para la compatibilidad del uso turístico ocasional en la vivienda habitual y en consecuencia se ha establecido un Régimen Transitorio (art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP) en virtud de la cual esa compatibilidad sólo entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la ordenanza municipal específica reguladora del control de estas condiciones.

2. Sobre el fomento en la edificación:

Sobre esta cuestión plantea la alegación que es imprescindible articular con el Plan Especial, programas de ayudas a la edificación, rehabilitación que contribuyan a consolidación residencial del barrio y aumento de vivienda social y asequible a las necesidades de la ciudad.

En relación a esta cuestión compartiendo el criterio de la alegación cabe señalar que los programas de ayuda no son contenidos propios del PEP por lo que procederá, en su caso, su articulación a través de otras normas que pueda aprobar el Ayuntamiento. En este sentido se ha de recordar el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València (2017-2021) aprobado por el Ayuntamiento Pleno en diciembre de 2017 que incluye medidas de fomento de las Obras de Rehabilitación de edificios en el ámbito, y promueve la creación de vivienda social y ayudas al alquiler social.

Por otra parte en el art. 5.2 Red Secundaria de Equipamientos Públicos se señalan las parcelas que se han calificado como “Equipamiento residencial dotacional destinado a viviendas de residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos”.

3. Sobre la ordenación de la UE-4 Velluters.

Plantea la alegación que se reconsidere la ordenación de la UE 4 de Velluters, a fin de adecuarse a la trama histórica.

En relación a esta cuestión cabe señalar que el criterio general del Ayuntamiento establecido ha sido el mantenimiento de la ordenación establecida en los instrumentos de ordenación y gestión aprobados definitivamente y con el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad. No obstante lo anterior en el caso concreto a que se refiere la alegación para la recuperación en lo posible de la trama urbana afectada por la ordenación anterior aprobada se ha establecido en el art. 8.1 de las Normas Urbanísticas un recurso arquitectónico que permita la recuperación de la alineación alterada por la ordenación del planeamiento vigente. Además, en la ficha del catálogo código C2.10 establece que hay que recuperar la línea de edificación de la manzana urbana (número catastral 54298) y que debe mantenerse la configuración histórica que se observa en la cartografía histórica existente de esta zona, mediante la realización de un recursos arquitectónico para recuperación de la alineación y recuperación de los valores del entorno.

En esta fase, teniendo en cuenta también el contenido de otras alegaciones presentadas (A-2) se complementan las determinaciones previstas con las siguientes condiciones:

Se añade a la FICHA INDIVIDUALIZADA código C2.10

Al apartado 10- NORMATIVA DE APLICACIÓN / CONDICIONES PARTICULARES

Deberá proyectarse un elemento capaz de recomponer la alineación y la percepción modificada respecto de la calle Exarchs con la ordenación prevista por el anterior planeamiento vigente. Este elemento (construcción o edificación) deberá tener entidad suficiente, altura (recuperar el perfil que constituye la altura de las edificaciones protegidas de esta calle), profundidad y volumen (mínima la propia de una crujía de la edificación tradicional) para reconfigurar los valores de la morfología urbana original que podrían perderse de no realizarse esta actuación.

La intervención requiere de la realización de un proyecto que contemple el diseño del elemento (recurso arquitectónico, construcción) junto al del resto de las fachadas del conjunto previsto que requerirá del dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Municipal. El proyecto incorporará suficiente documentación gráfica para valorar la integración de la intervención en el ámbito protegido y la adecuación de las características del recurso arquitectónico empleado para solucionar las modificaciones de la trama prevista por la ordenación del anterior planeamiento vigente.

La intervención en todo su conjunto se adaptará desde el punto de vista formal y estético (composición de fachadas, color, materiales etc.) a las condiciones definidas en las Normas de este Plan Especial para la subzona de ordenación pormenorizada, TRAMA HISTORICA.

Al apartado 9- JUSTIFICACIÓN O DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIEN

Los Palacios Exarchs 3-5-7-9, declarados MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL, no requieren de la delimitación de un entorno específico de protección de protección hasta la aprobación o modificación del correspondiente Catálogo de Protección, de acuerdo con la normativa patrimonial puesto que estos elementos se encuentren en el ámbito de un Conjunto Histórico declarado BIC y además en el entorno

de protección de un Monumento.

Respecto de la ordenación de los espacios libres proyectados en su entorno próximo, será necesaria la recuperación de la alineación de la manzana 54298 (entre c/ Exarchs y Valeriola) mediante la realización de recurso arquitectónico vinculado a la urbanización del espacio libre de nueva creación que recupere la trama histórica y las condiciones ambientales y paisajísticas originales, históricas de la calle Exarchs.

Se añade también a las NORMAS, Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria, apartado 2, las condiciones definidas en el apartado 10-NORMATIVA DE APLICACIÓN/CONDICIONES PARTICULARES

4. Sobre la posibilidad de prohibir la agregación de edificaciones colindantes en la tipología casa Señorial y Palacio permitida para el terciario singular y establecer medidas que fomenten usos terciarios distintos del hotelero para estos inmuebles singulares.

En relación a esta cuestión se ha de señalar que el principal criterio de ordenación que se ha aplicado en el PEP ha sido el de la recuperación del carácter residencial de Ciutat Vella, para lo cual, en el área de Calificación Residencial se ha eliminado la posible compatibilidad que en el planeamiento hoy en vigor existía entre el uso residencial y el terciario hotelero, origen fundamental de la proliferación del uso turístico en Ciutat Vella.

No obstante el criterio técnico aplicado ha tenido que considerar una excepción, que es la de permitir el uso terciario en este tipo de edificios Casas Señoriales o Palacios que se enumeran individualizadamente para que no exista duda o interpretación posible. Las razones que aconsejan esta medida son varias: a) en primer lugar la constatación de que tratándose de Casas Señoriales o Palacios de notorio valor patrimonial en la mayoría de los casos se encuentran en un estado deficiente de conservación, debido a lo costoso y dificultoso de su rehabilitación. Esto ha llevado a que la mayor parte de ellos se encuentren en desuso en la medida que las iniciativas empresariales terciarias han preferido su ubicación en otros edificios de menor valor patrimonial, mucho más sencillas y menos costosas: b) y en segundo lugar la idea de que el fomento del uso terciario, en todas sus modalidades, no exclusivamente la hotelera, respecto de estos edificios singulares permitirá recuperar para la Ciudad estos edificios.

La aplicación práctica de estos principios choca con la realidad de que en ocasiones la implantación de las infraestructuras y servicios que requiere la seguridad y habitabilidad de estos inmuebles para el uso terciario (recorridos de evacuación, salidas a la vía pública etc....) puede que no se puedan resolver en el propio edificio singular, de ahí la necesidad de permitir la agregación de edificios colindantes con la finalidad de poder desarrollar todo el programa funcional de necesidades de un uso terciario. Esta agregación se convierte, pues, en una de las medidas mas relevantes de cara a potenciar la rehabilitación de estas Casas Señoriales y Palacios de Ciutat Vella.

En todo caso, la agregación que se posibilita está acotada a lo estrictamente indispensable para cumplir la función indicada ya que como máximo esa agregación no podrá suponer un conjunto de inmuebles con mas de 14 metros de fachada.

Es necesario señalar también que las NNUU no impiden mantener el uso residencial de estos inmuebles y la compatibilidad del terciario en planta baja y primera como en el resto de edificios del área de calificación residencial. Por lo tanto entendemos que el PEP contempla un amplio panorama de situaciones posibles para facilitar la puesta en valor de estos inmuebles.

5. Sobre los usos terciarios en planta cubierta y el cumplimiento de los dbA permitidos en horario nocturno.

En relación a esta cuestión el art. 6.20 de las Normas Urbanísticas del PEP prohíbe la ambientación musical en los usos terciarios en planta cubierta. No obstante se incorporará el cumplimiento del límite de ruido admisible en la Ordenanza que resulta de aplicación aun cuando no exista esa ambientación musical.

Se incorpora al art. 6.20:

- a. La adecuación de las plantas de cubierta a estos usos deberá respetar las condiciones estéticas de la terraza o cubierta de que se trate.
- b. Se solicitará licencia para el uso de la terraza con el resto del la actividad a desarrollar en el edificio y por lo tanto, se adecuará a las condiciones técnicas de la normativa sectorial y al cumplimiento del límite de ruido admisible en la Ordenanza o norma que resulta de aplicación aun cuando no exista esa ambientación musical.
- c. Solo se podrán colocar elementos de carácter mueble y reversible, que no sean visibles desde la vía pública.
- d. En ningún caso podrán afectar a la contemplación de los monumentos próximos al edificio, tanto a pie de calle como desde las viviendas circundantes.
- e. En todo caso estarán prohibidos las actividades deportivas y el uso Terciario Recreativo (Tre).

6. Sobre las medidas concretas en lo que respecta a las terrazas vinculadas a hostelería y restauración de manera que se consiga equilibrio efectivo entre estas y el espacio peatonal.

En relación a esta cuestión y como resultado del proceso de participación pública y en concreto solicitud de alegaciones como las A-45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 94 se van a incorporar a la normativa del PEP apartado "Ocupación" del art. 8.4 los siguientes apartados:

Respecto de la ocupación del dominio público municipal en todo el ámbito señalado como "entorno de protección de monumentos" en el PLANO O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se cumplirán las condiciones siguientes:

- La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo.
 - La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1.80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podrá reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.
 - La ocupación de espacios libres públicos y plazas mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares será como máximo de 1/5 de su superficie libre (20%).
- 7. Sobre la incorporación a la zona de predominancia de uso comercial tradicional como ejes comerciales tradicionales: Puente de madera, ahora potenciado por el puente de Serranos, transito por las calles del Mur de santa Ana, Navellos, plaza de la Virgen, calle Micalet, plaza de la Reina, San vicente hasta plaza Ayuntamiento, Mercado Central y su continuación hasta Plaza San Agustín, además Avda. del Oeste y calle Músico Peydró.**

En cuanto a esta cuestión cabe señalar que se van a incorporar a la zona de predominancia de uso comercial tradicional la calle Navellos, plaza de la Virgen, calle Micalet, plaza de la Reina, San Vicente hasta plaza Ayuntamiento, Mercado Central (estos dos últimos ya estaba así considerad) y la calle Músico Peydró.

Se modifica, el contenido de PLANOS DE ORDENACIÓN y MEMORIA en relación al subámbito Terciario (comercial y servicios) que se reduce y el subámbito de comercio tradicional y Establ.

Emblemáticos que se amplía con motivo de las alegación A-45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 95 recibidas.

Se modifica el documento de la Versión Preliminar en los aspectos siguientes:

- En el Plano de Ordenación Áreas de Calificación de Usos, reducir el subámbito Terciario (comercial y servicios) y ampliar el subámbito de predominancia residencial incorporando a este último, la Calle de la Paz, el entorno de las calles Músico Peydro entre c/ san Vicente y avenida del Oeste, Plaza de Santo Domingo y Alfonso el Magnánimo.
- En el Plano de Ordenación Áreas de Calificación de Usos, ampliar el subámbito de comercio tradicional y Establ. Emblemáticos. Se incluyen como ejes comerciales tradicionales las calles del Mur de santa Ana, Navellos, plaza de la Virgen, calle Micalet, plaza de la Reina, c/san vicente hasta plaza Ayuntamiento, y entorno de la calle Músico Peydró.

Nº 130	SOLICITANTE: ANZULA S.L. – CIF B98299019 Representante: MARIA JOSE SOLAZ CHAPA, DNI ***7531** 00118 2018 0044008
EMPLAZAMIENTO: UE 2 Seu Xerea	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Debido a todos los cambios introducidos por el PEP que inviabilizan el desarrollo de la Unidad de Ejecución tal y como estaba planteada se solicita que se reestudie en el PEP la unidad de ejecución a los efectos de hacer más ágil la gestión parar la obtención del dotacional.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en el sentido de modificar la ficha de la UE-2 para clarificar la cuestión referida al modo de obtención del dotacional, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR.

En los informes referidos a la Alegación 59 presentada por distinto propietario afectado se ha clarificado que el PEP en ningún momento está exigiendo que los propietarios del espacio (refugio) estén obligados a vender ni a ponerse de acuerdo con los propietarios de los UE-2 para adquirir el refugio.

La previsión de la obtención del refugio como equipamiento público está prevista como una adscripción al amparo del artículo 110 de la LOTUP.

La propia Memoria económica del PEP indica que el refugio se obtendrá *“sin perjuicio de los derechos en la Reparcelación de la UE2”*. Por tanto, ninguna adquisición o compraventa se tiene que articular, sino que está prevista como mecanismo de equidistribución la Reparcelación del ámbito de la Unidad de Ejecución.

En el seno del procedimiento reparcelatorio podrá existir o no acuerdo entre los propietarios, siendo el Ayuntamiento en tanto que Administración competente para su aprobación el garante de la materialización de todos los derechos de los propietarios del refugio y del resto de propietarios de la UE2.

De esta manera se pone a disposición de todos los interesados un mecanismo que permitirá resolver las posibles discrepancias que pudieran existir en el caso de no alcanzar un acuerdo entre todos ellos como sería deseable.

Por ello, en coherencia con lo propuesto respecto de las Alegaciones 59 se propone estimar parcialmente la alegación en el sentido de modificar la ficha de la UE2 para clarificar esta cuestión adecuando la ficha de la UE2 al contenido de la memoria de sostenibilidad económica.

Nº 131	SOLICITANTE: Guillermo Balaguer Pallás – DNI ***2580** 00110 2018 081349
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
ALEGACIÓN: Que el uso dotacional no es propiamente un uso, sino una calificación urbanística del suelo. Y siendo inexistente este uso como tal no cabe someterlo al régimen de usos permitidos, prohibidos y compatibles. Considera que el uso sanitario solo puede ser calificado de terciario. Solicita se modifique este aspecto calificando como terciarios los usos educativos, socio-culturales, sanitarios y asistenciales y que no se imponga ninguna prohibición o régimen de incompatibilidad para los mismos, al menos en la zona terciario exclusivo o en la subzona terciario genérico.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

No compartimos el argumento de que el PEP no haya considerado la problemática de las clínicas privadas y del resto de usos dotacionales puesto que como puede apreciarse el punto 5 del art. 6.4 define todos los usos dotacionales según su función, sin consideración al titular de la actividad (que podrá ser pública o privada) y además lo hace en sintonía con lo que establece la LOTUP y el PGOU.

Además en el art. 6.9 apartado 7, se contemplan las compatibilidades permitidas para los usos dotacionales en esa área incluyéndose aquí el uso dotacional sanitario.

En el mismo sentido en el art. 6.16, apartado 5 se regulan las compatibilidades admitidas del uso dotacional en el área de calificación Terciario Exclusivo.

En cuanto a los argumentos jurídicos que se expresan cabe señalar lo siguiente:

- a) No compartimos el concepto que se mantiene del uso dotacional, amparado en textos legales y opiniones doctrinales que han quedado notoriamente superadas por la legislación actualmente en vigor que contempla la posibilidad de usos dotacionales públicos y privados.
- b) Sin perjuicio de que el uso dotacional público pueda llevar aparejada la obligación de reservar suelo, las mejores prácticas de planeamiento aconsejan tratar por igual estos usos y los que en paralelo y con idénticas características desarrolla la iniciativa privada en régimen de concurrencia con la Administración Pública. Colegios, Hospitales, Residencias de la Tercera Edad pueden ser públicas o privadas y el plan las trata por igual porque esta es la mejor manera de ordenar la ciudad y la implantación de las mismas en el territorio y en el caso que nos ocupa en el Conjunto Histórico de Ciutat Vella.
- c) Desde esta perspectiva material es desde la que se considera el uso dotacional en sus distintas variantes como uso urbanístico.

Todo lo anterior se ve ratificado por lo dispuesto en el art. 37.1 LOTUP según el cual,

1. Los planes podrán integrar en la red primaria o en la red secundaria, como dotaciones privadas, elementos previamente existentes de titularidad privada y de uso educativo-cultural, deportivo-recreativo, sanitario-asistencial, administrativo-institucional o de infraestructura-servicio urbano, en régimen de explotación privada. Reglamentariamente se determinará el régimen de regulación de esta clase de suelo dotacional.

Por supuesto que tampoco compartimos la conclusión que expone la alegación respecto a que siendo inexistente el uso dotacional no cabe someterlo a regla ninguna de compatibilidad. Ni por supuesto podemos compartir que el uso sanitario sea un uso terciario, pues ello no sería acorde ni con la definición del PGOU, ni con la definición de los usos de la LOTUP (Anexo IV), ni con lo previsto en el citado art. 37 LOTUP.

En todo caso, cabe señalar que las Normas Urbanísticas del PEP han sido particularmente orientadas a favorecer la implantación de usos dotacionales (sean públicos o privados) y en tal sentido el régimen de compatibilidad establecido respecto de ellas tanto en el área de calificación residencial como en el área de calificación terciaria es el más amplio de todos cuantos se incorporan a las Normas del PEP.

Nº 132	SOLICITANTE: Ignacio Lloret Gómez de Barreda – DNI ***3387** 00110 2018 081214 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Portal de Valldigna, 12, 13 y 14	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se solicita: a) Se singularicen individualmente los edificios o fincas que forman el conjunto de fachada unitario: uno de ellos con acceso desde c/ Portal de Valldigna, 12 y otro con acceso desde C/ Portal de Valldigna, 14 al que cabría incorporar en su caso el acceso situado en C/ Portal de Valldigna, 13 – frente al anterior-. b) Se modifique la tipología de estos edificios pasando de casa señorial o palacio a casa vecinal o casa acomodada (son viviendas convencionales con distinto tamaño todas ellas inferiores a 110 m2, dos unidades por planta). c) Se elimine de la ficha la protección integral para pasar a protección general ambiental, con posibilidad de actuaciones de rehabilitación o de reforma, dado que salvo fachadas y parte de las cubiertas de teja árabe los componentes son irrelevantes, con interés escaso o carácter, a lo sumo, tipológico; y que d) La reubicación de la actividad artesanal desarrollada en el inmueble Mare Vella 19 a cargo de los inmuebles incluidos en la UE-8 no suponga una carga añadida tal y como expresa el documento “Modificación PEPRI del Carmen en el ámbito de la muralla musulmana” por ser ajenas a dicha actividad.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación y modificar el tipo arquitectónico asignado a los inmuebles que pasaran a ser considerados en la Tipología TIPO 3 CASA ACOMODADA, modificando en consecuencia el nivel de protección. Como consecuencia se realizan cambios en la FICHA C3.0693 del CATÁLOGO DE PROTECCIONES de la Versión Preliminar del Pla Especial expuesta al público, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Estudiada la alegación el equipo redactor considera que procede modificar la tipología de las edificaciones objeto de la misma pasando a considerarse TIPO 3 CASA ACOMODADA, ya que aunque en un origen sí que tuvo que ser una única edificación palaciega, actualmente está formada por dos edificios de vecinos, lo cual ha causado un alto grado de transformación de la tipología arquitectónica y ya no se conservan los componentes definitorios de la misma: patio central, zaguán abierto al patio con arcos escarzanos, escalera de sillería en el patio...

Además, tal y como se solicita en la alegación, en la ficha se hará constar que actualmente se trata de dos edificios uno con acceso desde c/ Portal de Valldigna, 12 y otro con acceso desde C/ Portal de Valldigna, 14.

A causa del cambio de tipología edificatoria y dado el grado de transformación de las edificaciones se cambia la protección de la ficha de nivel integral a nivel parcial, aunque al contener parte del BIC Torre adosada al lienzo de la Muralla árabe, este elemento se mantiene con nivel de Protección integral. La parte no afectada por la muralla, tendrá protección parcial y la tabla de la Ficha se adaptará a esta nueva protección.

Respecto a la solicitud de que la reubicación de la actividad artesanal desarrollada en el inmueble Mare Vella 19, no suponga una carga añadida a la Unidad de ejecución, finalmente como consecuencia de otras alegaciones se reconoce valor etnológico al contenido del inmueble y se ha protegido este valor y se excluye de la Unidad de ejecución.

Se propone estimar la alegación y modificar el tipo arquitectónico asignado a los inmuebles que pasaran a ser considerados en la Tipología TIPO 3 CASA ACOMODADA, esto afecta también al nivel de protección que se modifica como consecuencia se realizan cambios en la FICHA C3.0693 del CATÁLOGO DE PROTECCIONES de la Versión Preliminar del Pla Especial expuesta al público.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

FICHA C3.0693 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO "1- DATOS IDENTIFICATIVOS":

TIPUS ARQUITECTÒNIC / TIPO ARQUITECTÓNICO -3- CASA ACOMODADA / CASA ACOMODADA
LLENGUATGE DE FAÇANA / LENGUAJE DE FACHADA -3.1- ARTESANAL / ARTESANAL

EN EL PUNTO 2- PROTECCIÓN

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL

EN EL PUNTO 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

CUBIERTA/S: "A conservar" "Tipológico"

Nº 133	SOLICITANTE: M ^a Aránzazu Martín – DNI ***9446** 00110 2018 080959 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 134	SOLICITANTE: JUNTA MUNICIPAL CIUTAT VELLA. UNITAT ADMINIST. DESCENTRALIZACION Y PARTICIP. CIUDADANA 23/08/2018
EMPLAZAMIENTO: INFORME: 1. Que el Plano del nuevo Plan, difiere del correspondiente al Plano de Ordenación de Régimen competencial 0-09 donde aparece una leyenda del Régimen competencial: Edificios protegidos (Grafados en color rosa) Ámbitos de “especial transcendencia”, cuya intervención debe ser autorizada, previamente a la Licencia Municipal, por la Consellería competente en materia de Cultura, con las condiciones establecidas en el art. 2.4 de las NNUU del PEP_EBIC 06/07: Estas condiciones distinguen en el tipo de intervención según su transcendencia. En el art. 2.5.b se considera las “intervenciones carentes de transcendencia patrimonial”: las que se limiten a obras de conservación, reposición y mantenimiento de elementos existentes. Exime de la autorización previa de consellería, para obras de reparaciones, restauraciones en fachadas. Licencias Tipo II que se tramitan en la Junta de Distrito. Se agilizaría mucho el trámite y los plazos. 2. En el Capítulo II, artículo 4.4 “Ámbito” (p.37): Hay dos epígrafes, numerados los dos con un 1 -> cambiar numeración. 3. Respecto al índice de Organización y numeración de los articulados: Debería articularse el texto con referencias numéricas en los artículos y apartados, a efectos de poder motivar los informes. Por ejemplo, el artículo 4.5 “Condiciones generales de la edificación den Subzona “Trama Histórica”” tiene una extensión de más de 8 páginas (de la p.37 a la 45) sin referencias numéricas ni subartículos numerados que permitan referenciarlos en un informe técnico. 4. Debería complementarse el artículo 3.20.5 que determina: “Excepcionalmente, previo informe favorable de la Comisión municipal de Patrimonio, podrán autorizarse en las edificaciones a las que se refieren los apartados 1 y 2 de éste artículo, intervenciones que excedan de las obras de mera conservación si las mismas contribuyen a reducir la afección urbanística o patrimonial que justifica la situación de fuera de ordenación siempre que se acredite que dichas intervenciones se ajustan plenamente a las presentes Normas Urbanísticas y en ningún caso, suponen obras de reedificación, reestructuración o reconstrucción, <u>con renuncia expresa al aumento de valor a efectos de valoración y/o expropiación.</u>” 5. Deberá justificarse en el artículo 4.5- perfiles y cubiertas, si los espacios bajo cubiertas donde se permite destinar dicho espacio a piezas habitables, si se pueden abrir huecos en el faldón trasero de la cubierta inclinada, sin vistas a vía pública. 6. El artículo 4.5 “Condiciones generales de la edificación en Subzona “Trama Histórica””, en “Perfiles y cubiertas” (p.40) no especifica que <i>“los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo a los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas”</i>, tal y como queda definido en el PGOU y en distintos PEPRIS. 7. Dado que no existe referencia al respecto, y que el PEP sí que efectúa cambios respecto del vigente PGOU (por ejemplo en la altura máxima de la edificación, con una nueva fórmula), resulta confuso que se cambien algunas condiciones y no se haga referencia al PGOU en otras, y viceversa, debiendo tener un texto coherente y completo.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en los términos que se señalan en el Informe relativo a la alegación nº 175, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe emitido por la Junta Municipal de Distrito coincide en lo sustancial con aspectos que se mencionan en la Alegación nº 175 (Informe del Servicio de Licencias del Ayuntamiento) por lo que

siendo ésta última más extensa se propone contestar de forma unitaria a ambas alegaciones lo que se llevará a efecto en el informe referido a la alegación nº 175.

Nº 135	SOLICITANTE: CONSTRUCCIONES BENEDICTO PENADES SL – CIF B96772850 00118 2018 0044106 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ San Vicente, 76	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
ALEGACIÓN: Que con la actual normativa aprobada, la edificabilidad permitida para el emplazamiento al que alude esta alegación es de siete plantas de altura, siendo voluntad del propietario solicitar para someter a su estudio y aprobación por parte del Ayuntamiento el aumento a nueve plantas de altura. La Mercantil Propietaria no encuentra a su juicio obstáculo alguno que pueda afectar de modo negativo a su solicitud, teniendo en cuenta que no existe protección particular ni especial alguna que lo afecte y que venga contenida en el citado Plan. En cuanto al estudio y solución técnica que se aportan, se considera que el aumento en la edificabilidad en sólo dos planta supone una gran mejora en cuanto al cierre final de la manzana, dotando a la misma y a su entorno de una mejora en la integración paisajística y estética para que las medianeras de los edificios adyacentes queden perfectamente disimuladas. Además permitirá que las rasantes de cornisas de los citados edificios queden más alineadas con las del solicitante. Además de lo dicho, también supondrá una mayor aportación por la vía impositiva ordinaria a la Recaudación Municipal así como en lo referente a la justa compensación que deberá percibir el Ayuntamiento de Valencia para el caso de aceptar la presente solicitud.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El PEP de Ciutat Vella, ha revisado el planeamiento vigente y lo adapta a las nuevas condiciones, normativas y necesidades que han podido surgir pero con la condición de mantener el equilibrio de la edificabilidad existente.

En ese aspecto solo se han realizado actuaciones de modificación de la edificabilidad entre las unidades de gestión propuestas pero siempre manteniendo el equilibrio final resultante y sin variar la edificabilidad final prevista con ellas. El régimen previsto de alturas para el inmueble de C/San Vicente, 76 es el que ya permitía el planeamiento vigente y que el PEP Ciutat Vella considera adecuado de acuerdo a las características del frente urbano en el que se integra.

Se propone desestimar la alegación.

Nº 136	SOLICITANTE: CASAS DEL MARÍTIMO SL –CIF B98870363 00118 2018 0044100 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Sobre el art. 3.16: “Tipos de Agregación y condiciones”, solicita: - Se elimine el límite de 14 metros de los lindes de fachada resultantes de las agregaciones. No resulta justificado. El bien jurídico que se pretende proteger con dicha limitación puede alcanzarse plenamente con el simple hecho de mantener que el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecute deba componerse en su alineación exterior de forma tal que quede manifiesta la antigua parcelación. Los apartados 3 y 4 del precepto determinan otras exigencias que, de cumplirse, resulta totalmente inocuo si los lindes de fachada resultantes de la agregación exceden o no de 14 metros. - Subsidiariamente, se fije el límite longitudinal de los lindes de fachada resultantes de las agregaciones en 16 m, coincidente con el límite del artículo 6.9 del vigente PGOU de Valencia para las Zonas de Conjuntos Históricos Protegidos CHP-2 y CHP-3. Sobre el art. 4.5: “Dotación de aparcamientos” en Subzona Trama Histórica. - Es más coherente suprimir totalmente la exigencia de dotación de aparcamiento en las edificaciones de nueva planta de Ciutat Vella, o, cuanto menos, establecer que la dispensa de reservar de aparcamiento podrá ser total (no simplemente atenuada) en los supuestos previstos en el apartado c) antes citado. - Resultaría más ajustado a la realidad material, dada la práctica imposibilidad de cumplir con la dotación de aparcamientos, establecer con carácter general que todos aquellos solares cuyos frentes de fachada no excedan de 14 metros quedará totalmente dispensados de la exigencia de dotación de aparcamientos. Sobre el art. 7.16: “Creación de unidades de uso de vivienda o aumento por fragmentación en edificios de uso residencial” - El apartado f) del punto 1 del artículo 7.16 puede inducir a confusión, pues no se concreta si los 250 m2 se refieren a la total superficie del edificio catalogado, en su conjunto, o a cada una de las plantas o unidades preexistentes que se fragmenten. - Que se eliminen apartados f) y e) porque pueden resultar contrarias al verdadero interés de fomentar el carácter residencial de Ciutat Vella. Si lo que se quiere es preservar los valores que han determinado la inclusión de los respectivos edificios en el Catálogo de Protección, basta con exigir el requisito establecido en la letra a) del punto 1 del citado precepto, esto es, que exista Informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio que vele por la no afectación de los valores protegidos del edificio. - Que el apartado g) es en sí mismo contradictorio con el Catálogo de Protección propuesto por el PEP, por cuanto se está admitiendo implícitamente que pudieran haberse protegido edificios que no poseen ninguna tipología de interés patrimonial a conservar.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de las consideraciones realizadas por el interesado tenemos que señalar que:

- a) Se considera necesario establecer unas reglas sobre la agregación en coherencia con lo dispuesto en el art. 39.2 de la LEY 4/98 LPCV establece en el art. 39 apartado 2 que prohíbe las agregaciones “...salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto”. En esta línea se ha efectuado una interpretación, coincidente con lo que fue el contenido de los PEPRI anteriores, según la cual las agregaciones en los términos indicados en las Normas Urbanísticas del PEP, son las que se consideran admisibles. Cabe señalar que la longitud de 16 m. que se apunta en la alegación con carácter subsidiario fue modificada como consecuencia de los PEPRI por lo que desde 1993 ya no es de aplicación.

No obstante lo anterior y debido a la estimación de las sugerencias planteadas por el Servicio de Licencias del Ayuntamiento (alegación 175) se modifica artículo 3.16 agregaciones añadiendo que “*en los casos que exista imposibilidad manifiesta de funcionalidad y consolidación de los edificios colindantes se permite una tolerancia del frente de fachada de un 10%, debidamente justificado y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio*”.

- b) Sobre el art. 4.5 Dotación de aparcamientos, nos remitimos al informe relativo a la Alegación nº 81 según el cual, el equipo redactor atendiendo las sugerencias del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento ha propuesto modificar la redacción de los arts. 4.5, 4.8 (para edificaciones de nueva planta) que quedarán con la siguiente redacción:

a) Se cumplirá la Ordenanza de Movilidad y la normativa sectorial de Movilidad de la Comunitat Valenciana, vigente.

b) Para la edificación de nueva planta, de uso residencial se exige la dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos de motor, bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), que exige el PGOU y la Ordenanza de Movilidad para este uso.

c) En los casos suficientemente justificados por causas relacionadas con la morfología, tamaño de la parcela, dificultad de accesibilidad, o inclusión en ámbito peatonal podrá atenuarse la existencia de la reserva de aparcamientos para vehículos de motor, bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP) incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.

En tales casos será el promotor el que tendrá que formular su propuesta motivada exponiendo las razones que avalan la posible atenuación y su cuantificación concreta en el cumplimiento del estándar dotacional de aparcamiento, lo que se resolverá al otorgar la licencia de obras en la que tendrá que emitir informe preceptivo el Servicio competente del Ayuntamiento.

d) El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior y será compatible con las características y diseño que la carpintería del resto del edificio y no supondrá una afección.

- c) En cuanto al art. 7.16 cabe señalar que tal y como se ha indicado respecto de las alegaciones En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 ,78, 94, 101 y 103 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso .

1. Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal

se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

c) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.

e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

m) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.

n) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.

o) Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- Creación de unidades de uso o aumento por fragmentación de las NNUU.

Nº 137	SOLICITANTE: Valeriano Jiménez de Laiglesia – DNI ***4101** 00118 2018 0044094 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Convento San Francisco. Manzana 5723709YJ2752D	
ALEGACIÓN: 1. Que el PEP adolece de un tratamiento o regulación volumétrica de los inmuebles, no habiendo propuestas para el estudio del “skyline”. Que se incluya en el PEP una previsión que ayude a realizar una homogeneización volumétrica de las manzanas, evitando visibilidad de medianeras o diferencias de elevaciones excesivas. Que se busque una altura de cornisa continua y se iguale la volumetría de las edificaciones. En el PEP Ensanche Russafa Sud-Gran Vía se trata este tema en el apartado “Alteraciones Volumétricas” de la memoria. 2. Que la zona denominada en el plano A-08 “estructura funcional”, que en su zona 5 se define como residencial, de servicios e institucional. Se entiende que es una zona residencial compatible con terciario, ya que servicios institucionales y uso comercial es asimilable o compatible a uso terciario (por tanto hotelero) en uso exclusivo de edificio. Como aparece en la Memoria, el uso de apartamentos turísticos es análogo a Uso Hotelero, por lo que no es regulable la distancia de 150 m entre actuaciones de apartamentos turísticos, dado que para este uso –apartamentos turísticos en edificios exclusivos- la normativa y cumplimiento es el mismo que para hotelero.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de la regulación volumétrica de los inmuebles que propone la alegación cabe señalar que el Pla Especial contiene un ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA que forma parte de su contenido.

Además resulta de especial importancia tener en cuenta que el ámbito objeto de regulación del PEP Ciutat es parte del Conjunto Histórico de València declarada Bien de Interés Cultura en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

En la propia descripción literal del ámbito en el Decreto 57/1993, se reconoce la presencia de zonas con distintas características resultado de la transformación de la ciudad antigua y de la incidencia de transformaciones urbanas de gran calado realizadas desde finales del siglo XIX hasta mitad del siglo XX. El PEP ha incluido al catálogo de protecciones, edificaciones que se consideran representativas de estas operaciones de reforma urbana.

En consecuencia tratándose un ámbito con estos valores patrimoniales, no admite una regulación tan genérica como la que contiene la Alegación, a diferencia de lo que sucede, por ejemplo, con la establecida en el Plan Especial de Protección del Ensanche, Russafa Sud-Gran Vía" que no se trata de un Ensanche Protegido.

De aceptarse la alegación podríamos estar borrando huellas de la estructura urbana original y propia del Conjunto Historico protegido.

Ello no significa que no se puedan establecer otras condiciones para la mejora del entorno y paisaje urbano y por eso el PEP Ciutat Vella contiene en Art. 4.5.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica" y Art. 4.8.- Condiciones generales de la edificación en Subzona "Reforma Urbana s. XIX y XX" apartado Medianeras o paramentos al descubierto y en el caso de los edificios existentes y protegidos la posibilidad de reordenación de los cuerpos emergentes de las cubiertas.

En segundo lugar, respecto de compatibilidades del uso hotelero, en el subámbito: Predominancia Terciaria (comercio-servicios) es necesario señalar que respecto del uso hotelero se establece una

limitación que no existía en el planeamiento vigente y es que no se admite en edificios de usos mixto con el uso residencial tal y como se permitía antes. Por lo tanto existe una limitación para la implantación que antes no existía lo mismo que existen limitaciones respecto de la vivienda turística todas ellas justificadas por la recuperación del tejido residencial de Ciutat Vella y por la necesidad de preservar los valores de protección patrimonial que justifican la ordenación establecida en el PEP de frente a aquellos usos que por su intensidad, recurrencia, etc. puedan ponerlos en serio peligro.

Por todo ello se propone desestimar.

Nº 138	SOLICITANTE: MINAVAL SL – CIF B96858469 Representante: MARIA IRENE GIRONA NOGUERA, DNI ***9631** 00118 2018 0044081 26/09/2018
Emplazamiento: C/ Colón, 20	
ANTECEDENTES RELEVANTES Aportan diversos contratos de arrendamiento para acreditar la terciarización del edificio desde su construcción en 1942. Asimismo aportan licencias municipales que acreditan que el Ayuntamiento era conocedor de esa circunstancia.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: En atención a los antecedentes documentados, al PGOU (ordenanza interpretativa nº1) y al PEPRI vigente consideran que cabe admitir el uso terciario (oficinas) en las plantas primera a séptima y novena, destinando la octava en su totalidad a uso residencial y subsidiariamente solicitan que se proceda al cambio de uso oficinas de las plantas primera a séptima, siendo la octava y novena residencial. Matizan el contenido de la ficha del edificio (Código:C3.1761) ya que de la documentación aportada a las alegaciones queda probado que el uso del edificio desde su inicio y antes del 28 de diciembre de 1988 fue uso terciario y uso residencial, compatibilizando ambos simultáneamente; y, en segundo lugar, que de la propia ficha se deduce que en la actualidad el edificio alberga otros usos distintos al residencial en plantas distintas a planta baja y/o entresuelo siendo conocedor el ayuntamiento al incorporar tal situación a la ficha de catálogo del edificio. Y concluyen solicitando que se admita el cambio de uso del edificio y sea modificada la ficha del edificio, estableciéndose el uso residencial compatible con el terciario (comercial en planta baja y oficinas para las altas) y para el supuesto de no admitir dicha modificación se autorice, conforme al régimen transitorio establecido en dicho Plan especial en su artículo 6.5 de las Normas urbanísticas y de protección, el uso residencial compatible con el terciario	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La exclusión del edificio al que se refiere la alegación de las reglas de compatibilidad de los usos establecidas en el PEP resulta jurídicamente imposible por cuanto se trataría de una excepción singular que rompería los criterios y reglas de ordenación establecidos en el Plan Especial y podría resultar claramente discriminatorio en favor singular para determinadas propiedades.

Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, la configuración e los usos admitidos aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan.

En este sentido cabe señalar que el uso Tof está admitido en la zona de la Calle Colon (subambito predominancia terciaria comercial y servicios), pero con unas condiciones de compatibilidad con el uso residencial, que se tienen que respetar.

En este sentido, se evidencia que el presente escrito de alegaciones plantea cuestiones cuyo análisis excede del alcance de este Plan Especial de Protección por no ser objeto de un instrumento de planeamiento la resolución de situaciones concretas. En todo caso la propiedad del edificio tendrá que estar a las normas de compatibilidad que se establecen en el PEP cuando decida cambiar el uso al que destina en la actualidad las diversas plantas, ya que la ordenación propuesta es sensible con los derechos adquiridos de los propietarios, de forma que (art. 6.5 Normas Urbanísticas), aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos y devengan incompatibles con el régimen de prohibición y compatibilidad de usos regulado en los artículos posteriores podrán mantenerse en idénticas

condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan y en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

En tal sentido será admisible, siempre que se cuente con el preceptivo título habilitante, que en la planta baja se desarrolle una actividad comercial y en las plantas primera hasta séptima y novena se desarrolle una actividad terciaria con uso oficinas conforme al artículo 6.4 apartado 1d). Si no se contara con título habilitante o se pretendiera una modificación del uso se deberán cumplir las condiciones de compatibilidad del PEP.

Nº 139	SOLICITANTE: ASOCIACION DE PROMOTORES DEL CENTRO HISTORICO Representante: Hector Horacio Luengo Fito, DNI ***6179** 00118 2018 0044079 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Plantean la modificación de los aspectos concretos de la NNUU del PEP Ciutat Vella siguientes: i. En la Comisión Municipal de Patrimonio se propone que el promotor y/o redactores del proyecto estuvieran presentes en poder exponer los proyectos para garantizar profesionalidad e imparcialidad. También contar con representantes del Colegio de Arquitectos, por ejemplo, de la escuela de arquitectura, con experiencia en proyectos etc. ii. Que se contemple la posibilidad de redacción de estudios de detalle iii. Que se planteen compensaciones para el promotor a cambio del deber de conservación de los hallazgos arqueológicos. iv. Sobre los tipos de agregación y condiciones: - Agregaciones entre parcelas: indicar se admiten siempre que el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase presente una composición en su alineación exterior que manifieste la antigua parcelación, en todo caso con supervisión de la Comisión Municipal de Patrimonio. - Agregaciones funcionales entre un inmueble catalogado y dos o más parcelas o inmuebles no catalogados, que se admiten siempre que el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase presente una composición en su alineación exterior que manifieste la antigua parcelación. - Agregaciones funcionales entre más de dos inmuebles catalogados. Aclarar ¿qué lindes de fachada? ¿se suma el del propio edificio protegido? Mejor poner, se admiten siempre que el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase presente una composición en su alineación exterior que manifieste la antigua parcelación. Asimismo cabe destacar que existen situaciones donde si bien la fachada supera los 14 m, la superficie de alguna de las parcelas originales es tan pequeña que no hace viable la rehabilitación sin la posibilidad de agregación. v. Que el espacio libre privado debe tratarse preferiblemente ajardinado, aún en el supuesto de que se utilice el subsuelo para aparcamientos y sirva para instalaciones (dado los pequeños solares lo mismo se necesita colocar contadores, aparcamiento de bicicletas, cuarto de basuras – si se modificase la ordenanza- instalación de geotermia, trasteros etc.). vi. Sobre las condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica" : - Parámetros de emplazamiento. Que para las dimensiones mínimas de los patios de luces y de ventilación sean las establecidas en el PGOU contemplando la excepción para solares pequeños, por ejemplo un 20% y previo dictamen de la comisión. - La altura de cornisa de la edificación. Se propone que la altura máxima de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 4.50 + 3.40N_p$ de este modo se acomoda a lo indicado en el CT DBSI para accesibilidad por pasajes o plantas bajas, de 4'50m de gálibo mínimo, y 3'40 m, permite composiciones con alturas de planta entre los 3'00 y los 4'00 m permitiendo el "rango compositivo tradicional de plantas del edificio". La altura de 4'50 m, en planta baja , no es inusitada o desconocida, es la indica en el art 4.6 en Plaza Redonda. - Altura libre mínima, en planta baja, establecer el límite máximo por lo menos en 4,5 m. si hay que hacer un portalón de entrada, si el entorno lo necesita, 4 m es muy escaso. - apartado b. este artículo está en contradicción con el siguiente sobre criterios para composición de fachadas. - Cuerpos y elementos salientes. Por un lado se prohíbe el enrase de cornisas y se busca componer una fachada diferenciando compositivamente el cuerpo basamental, cuerpo	

central y remate o coronación, reducido a la utilización de alero, cornisa o antepecho según corresponda y por otro uniformizando las nuevas construcciones.

- Ya que las alturas máximas de cornisa ya se establecen en el apartado de alturas máximas, en este artículo sólo debería indicarse una altura libre mínima en plantas de piso, que podría ser 2,6, por ejemplo (10 más que en el resto de Valencia) para, junto con las alturas máximas poder componer una fachada, poder igualar forjados con el edificio colindante (que seguro que tiene forjados a diferente altura) en caso de una agrupación funcional, con un edificio protegido etc.
 - Perfiles y cubiertas - Debería reflejar: Cubierta a dos aguas, o a un agua, o mixta, con al menos un faldón recayente a la vía pública que no puede rebasar la altura máxima de 4'00 m sobre la altura de cornisa, pudiendo ser el resto azoteas o terrados visitables, recayentes a patio de parcela o patio de manzana.
 - Por otro lado la altura de cumbrera de 4'00 m es necesaria si se quiere llegar con accesibilidad-ascensor
 - Los espacios bajo cubierta deberán utilizarse como espacios para albergar instalaciones pero hay que tener en cuenta que los equipos de aerotermia se basan en el intercambio energético con el aire, y necesitan por tanto de ventilación, se pueden colocar ocultos a las vistas, pero no cubiertos.
 - Por encima del último forjado se admitirán sobresaliendo del plano de cubierta, un cuerpo edificado que deberán situarse a no menos de 5 metros. Consideran 5m como una medida excesivamente grande. Debería ser la medida de una antigua 4 m.
 - Criterios para composición de fachadas y cuerpos y elementos salientes. Se aprecia contradicción en este apartado con el de las alturas en relación con la composición de los cuerpos de la misma.
 - En calles de anchura inferior a 6 metros no se permite la utilización de balcones o balconadas volados. Esto lo vemos una contradicción con la preservación del carácter tradicional.
- vii. Dotación de aparcamiento, en los casos suficientemente justificados (morfología, tamaño de la parcela, accesibilidad, inclusión en ámbito peatonal) atenuarse o eliminarse, la reserva de aparcamientos definidos en estas normas incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia. Asimismo cabe destacar mayor dotación de aparcamiento en solares que lo permitan sirve para dotar de reserve de aparcamiento a los edificios protegidos o aquellos solares cuya forma imposibilite cumplir con la reserva de aparcamiento. Deberían ser condiciones funcionales de aparcamiento menos exigentes. En la ordenanza reguladora del ayuntamiento lo son, pero no en las DC 09, por tanto esto se debería solucionar de alguna forma.
- viii. Sobre Condiciones generales de la edificación en Subzona "Art. Art. 4.8.
- Condiciones de parcela. Número de plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa. Igual que "trama histórica", Altura libre mínima planta baja, La altura libre entre forjados de las plantas piso incluida la planta entresuelo será lo mismo que hemos propuesto para trama histórica.
 - Si se opta por la solución de cuerpo basamental con planta baja y entresuelo la cara inferior del forjado de techo de la planta entresuelo se situará como máximo a 7,65 metros.
 - Perfiles y cubiertas: Según lo indicado en trama histórica.
 - Sótanos y semisótanos aclarar si se admiten semisótanos.
 - En Fachadas, cuerpo central, lo mismo que en trama histórica.
- ix. Sobre Condiciones generales regulación detallada de usos y actividades, replantear el sistema de designación de usos ya que el indicado genera desigualdades para solares que se encuentran en una situación muy similar, ejemplo en c/Guillermo de Castro donde la marginal derecha es residencial y la izquierda es terciaria. En zona de reformas urbanas, sería interesante recuperar el uso residencial, perdido por la terciarización. No entendemos muy bien porque se "castiga

“más a la zona más degradada y con más solares sin edificar.	
x.	En edificios con protección 2 o protección 3, cuando se trate de intervenciones de orden menor sin la afección sobre la parte patrimonial del edificio y siempre bajo declaración responsable del técnico y del promotor así como mediante levantamiento fotográfico exhaustivo, se podrán autorizar dichos trabajos por declaración responsable.
xi.	Creación de unidades de uso de vivienda o aumento por fragmentación en edificios de uso residencial, los epígrafes e y f se deberían eliminar porque son muy perjudiciales para incentivar la rehabilitación.
xii.	Sobre la Sección Patrimonio Natural, criterios para arbolado de viarios, plazas introducir un apartado para poder colocar plantas junto a las fachadas. También la posibilidad de colocar macetones junto a las fachadas. En criterios para ajardinamiento de viario, plazas y zonas verdes deberían concretarse las especies.
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos indicados en el informe del equipo redactor, modificando las redacciones de los arts. 3.16, 4.5, 4.8 y 7.16 de las Normas Urbanísticas del PEP, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME EQUIPO REDACTOR

- ii. Sobre la composición de la Comisión Municipal de Patrimonio. Las NNUU del PEP regulan el funcionamiento de la Comisión Municipal de Patrimonio, en Art. 0.7 y entendemos que la competencia del Plan Especial, es velar por la formación, función y competencias de esta Comisión que debe disponer de una comisión técnica municipal *"de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario o laboral con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito protegido"*. En esta fase se incorporan las cuestiones que hacen referencia a su composición. En consecuencia, no procede estimar la alegación planteada en relación a esta cuestión.
- ii. No se considera necesario en este ámbito, permitir estudios de detalle ya que las intervenciones pendientes en la mayoría serán en solares independientes estando suficientemente regulado en los documentos del Plan Especial con limitaciones tanto de carácter urbanístico, como patrimonial que obligan a la conservación de la estructura urbana existente. El mantenimiento de la estructura urbana y la silueta paisajística existente del Conjunto Histórico impide cambios ad hoc a través de los Estudios de Detalle.
- iii. Sobre que la conservación de los hallazgos arqueológicos en una parcela no de lugar a compensaciones de aprovechamiento a favor del promotor cabe señalar que esa obligación general forma parte del contenido estatutario del derecho de propiedad, y por lo tanto, el promotor o propietario tendrá que respetar las condiciones que le imponga la Administración al otorgar la correspondiente licencia respecto de la conservación de estos hallazgos.
- iv. Sobre los tipos de agregaciones y sus condiciones cabe señalar que se ha considerado necesario establecer unas reglas sobre la agregación en coherencia con lo dispuesto en el art. 39.2 de la LEY 4/98 LPCV establece en el art. 39 apartado 2 que prohíbe las agregaciones *"...salvo que contribuyan a la mejor conservación general del conjunto"*. En esta línea se ha efectuado una interpretación, coincidente con lo que fue el contenido de los PEPRI anteriores, según la cual las agregaciones en los términos indicados en las Normas Urbanísticas del PEP, son las que se consideran admisibles.

No obstante lo anterior y debido a la estimación de las sugerencias planteadas por el Servicio de Licencias del Ayuntamiento (alegación 175) se modifica artículo 3.16 agregaciones

añadiendo que *“en los casos que exista imposibilidad manifiesta de funcionalidad y consolidación de los edificios colindantes se permite una tolerancia del frente de fachada de un 10%, debidamente justificado y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio”*.

- v. No se puede aceptar la alegación referida a que el espacio de parcela que supera la profundidad edificable de la planta baja deba albergar instalaciones puesto que el Plan Especial ha tenido en cuenta la reserva suficiente de espacios en cubierta y bajo cubierta necesarios para albergar instalaciones.
- vi. Sobre condiciones generales de la edificación en Subzona "Trama Histórica" y "Reforma Urbana" Art. 4.5. y Art. 4.8.

Teniendo en cuenta las consideraciones realizadas en esta alegación y en el informe del Servicio de Licencias (alegación 175) se ha modificado la redacción de los Art 4.5.- y 4.8 incorporando aclaración de la definición de parcela mínima, aumentando la magnitud considerada para altura de cornisa máxima, introduciendo la definición de conceptos como número de Plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa, acordes con definiciones del PGOU para mejor interpretación. Se admite enrase de cornisa e igualar altura de forjados con edificación protegida, se aumenta altura libre mínima a 2.80 metros para uso residencial por un resultado compositivo de fachada mas acorde al propio de la edificación residencial tradicional. Los cambios de este artículo permiten adaptación a diferenciación compositiva de cuerpo basamental, cuerpo central y remate o coronación. Sobre el cuerpo edificado permitido por encima de la altura de cornisa, en cubierta plana se modifica la distancia mínima de 5 a 4 metros de separación de fachada. En calles de anchura inferior a 6 metros se modifica y se permite la utilización de balcones o balconadas volados. Sobre el espacio libre privado, se mantiene la condición de que sea ajardinado, tanto por recuperación del carácter de estos espacios como por mejorar las condiciones medioambientales.

No se considera adecuada la altura de cumbrera en 4.00 metros puesto que no se pretende que los ascensores lleguen hasta la planta de cubierta, sino al forjado inferior, de forma que evitemos afecciones innecesarias en las cubiertas. Las posibilidades que permite el Plan Especial sobre tipo de cubierta y construcciones sobre altura de cornisa máxima permiten optar por la que sea más acorde a la instalación que se pretenda albergar por lo que no se admite cambio de configuración de espacio bajo cubierta.

Sobre sótanos y semisótanos en zona Reforma Urbana" se corrige art. 4.8 y se admiten semisótanos.

- vii. Sobre la Dotación de aparcamiento, atenuarse o eliminarse, y en los casos suficientemente justificados atenuarse algunas de las condiciones funcionales nos remitimos al informe relativo a la Alegación nº 81 según el cual, el equipo redactor atendiendo las sugerencias del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento ha propuesto modificar la redacción de los arts. 4.5, 4.8 (para edificaciones de nueva planta) que quedarán con la siguiente redacción:

a) Se cumplirá la Ordenanza de Movilidad y la normativa sectorial de Movilidad de la Comunitat Valenciana, vigente.

b) Para la edificación de nueva planta, de uso residencial se exige la dotación mínima de plazas de aparcamiento para vehículos de motor, bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), que exige el PGOU y la Ordenanza de Movilidad para este uso.

c) En los casos suficientemente justificados por causas relacionadas con la morfología, tamaño de la parcela, dificultad de accesibilidad, o inclusión en ámbito peatonal podrá atenuarse la existencia de la reserva de aparcamientos para

vehículos de motor, bicicletas o vehículos de movilidad personal (VMP) incluso por debajo del umbral señalado en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.

En tales casos será el promotor el que tendrá que formular su propuesta motivada exponiendo las razones que avalan la posible atenuación y su cuantificación concreta en el cumplimiento del estándar dotacional de aparcamiento, lo que se resolverá al otorgar la licencia de obras en la que tendrá que emitir informe preceptivo el Servicio competente del Ayuntamiento.

d) El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior y será compatible con las características y diseño que la carpintería del resto del edificio y no supondrá una afección.

- viii. No se comparte la alegación referida a la regulación detallada de usos y actividades, puesto que se ha realizado un considerable esfuerzo para clarificar esta cuestión, tanto en la regulación sometida a información al público como la regulación resultante del proceso de participación pública y alegaciones a la misma en la que se están atendiendo a aquellas cuestiones que se han podido considerar confusas o de necesaria matización o aclaración.
- ix. No se puede aceptar la alegación referida a que se puedan desarrollar intervenciones de orden menor sin afección sobre la parte patrimonial en edificios catalogados con declaración responsable puesto que el art. 190 LOTUP es tajante al someterlos a Licencia de Intervención, no siendo una cuestión disponible para el planeamiento urbanístico. En todo caso, si se modificara este artículo de la LOTUP se podría adaptar esta cuestión en los términos que se contemplen en dicha modificación.
- x. En cuanto a las cuestiones planteadas respecto de la regulación de la fragmentación en edificios de uso residencial, cabe señalar que tal y como se ha indicado respecto de las alegaciones En relación con esta cuestión, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24, 78, 94, 101, 103 y 136 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

a) *Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*

b) *Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*

c) *Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

d) *Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*

e) *Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

p) *Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*

q) *Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*

r) *Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*

- xi. Y sobre la alegación referida al patrimonio natural, cabe señalar que la regulación del PEP en relación al tipo de especie a utilizar se refiere siempre no al tipo botánico sino a características de una especie concreta adaptarse a las condiciones que se requieren en cuanto a mantenimiento, sombra, forma, tamaño etc.

No obstante en Art. 8.4 se especifica que se utilizarán preferentemente especies del ámbito natural y cultural mediterráneo, sin renunciar, justificadamente, a las especies de fuera de este ámbito que muestren idoneidad paisajística, ambiental, de mantenimiento y de compatibilidad con el uso público. En zonas de especial interés cultural, histórico o natural, deberán elegirse especies que tengan relación con el lugar, hecho histórico o marco natural. La elección de especies distintas solo podrá justificarse por inexistencia o inadecuación de las mismas a las características y/o fines pretendidos con la actuación.

Nº 140	SOLICITANTE: VALENCIA BUSINESS BUILDING SL – CIF B98689540 Representante: MARIA ISABEL MARTINEZ, DNI ***9166**
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Ayuntamiento 25	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se señala que el PEP no concreta el uso dominante ni los usos permitidos en el edificio al que se refiere la alegación. Dicho edificio está calificado como Infraestructura-Servicio Urbano lo que se considera que tenía sentido cuando lo ocupaba la Compañía Telefónica, y se realizaba el servicio a través de centralitas y operadoras. Sin embargo, ahora con la liberalización del servicio ya no se realiza dicho servicio en las oficinas. Por ello se considera que no tiene ningún sentido desde el punto de vista funcional que se mantenga dicha calificación y en consecuencia proponen que se cambie a Terciario en Planta Baja y Residencial en superiores de conformidad con el entorno.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación que supone modificar la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella respecto de la calificación de la parcela 58221-04 parcialmente que pasará de equipamiento privado infraestructura-servicio urbano SQI* a equipamiento público de uso múltiple SQM la planta baja y las plantas piso al área de calificación residencial, con la posibilidad de admitir el régimen de usos del subámbito terciario singular. Los cambios afectan a los documentos PLANOS, NORMAS, MEMORIA JUSTIFICATIVA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que se adecuarán a las condiciones de este informe, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS. Al propio tiempo se propone la modificación del apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El criterio general que se ha seguido en cuanto a la calificación de los edificios dotacionales privados ha sido el de mantener esa calificación en la medida en que conforme a la legislación urbanística vigente en estos momentos (art. 37 LOTUP) los propietarios de los mismos tienen el derecho de solicitar en todo momento un cambio de uso, generando esa solicitud un derecho de opción a favor del Ayuntamiento que le posibilita elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del Plan. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

Por lo tanto existiendo esa posibilidad se ha preferido optar por un criterio de prudencia y dejar a la iniciativa de los propietarios ese posible cambio. En la la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella ya se ha tenido en cuenta la solicitud de cambio de uso en algunos casos y ha previsto en los casos que ha considerado adecuado el cambio establecer el mecanismo para hacerlo efectivo.

El edificio de la plaza del Ayuntamiento 25 parcela 58221-04 es un equipamiento de infraestructura-servicio urbano SQI*. El PEP define este uso en el Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función de sus NNUU y Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria apartado 2. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU vigente. De acuerdo con el artículo 37. de la LOTUP el suelo dotacional privado:

- No computan a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas.
- Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, el ayuntamiento, previo informe, deberá elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justipreciará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales

pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

En las NNUU del PEP de Ciutat Vella, apartado 5 del Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria, contempla el cambio de dotacional privado a otro uso, para inmuebles que lo solicitaron en la fase de redacción del Plan Especial. Por lo tanto, se acepta el cambio de uso para los inmuebles incluidos en el listado de este artículo, de uso de Dotacional privado (*) al régimen de usos del área de calificación residencial, sin que ello se considere modificación de planeamiento. Estos inmuebles se señalan en el PLANO DE ORDENACION O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y se representan como "CU".

La propuesta que plantea la alegación es razonable si bien el ayuntamiento, no obstante, antes de proponer su aceptación debe justificar que no es necesario mantener el inmueble totalmente o en parte, como dotacional público por razones de mantenimiento del equilibrio dotacional público del ámbito. En caso contrario se considera que puede admitirse el cambio de uso de dotacional privado a uso residencial o terciario si este se admite en el caso concreto.

Realizada la revisión sobre la necesidad de calificar como dotacional público la parcela o parte de ella y teniendo en consideración que tras el periodo de alegaciones han surgido modificaciones en el equilibrio dotacional debido a otros cambios solicitados, se considera que puede aceptarse parcialmente el cambio de uso desde el punto de vista del equilibrio dotacional, tipológico y patrimonial.

Es decir, para el mantenimiento del equilibrio dotacional debería mantenerse como Dotacional público de uso múltiple (SQM) la planta baja. En el resto de las plantas se admite el cambio de uso de dotacional privado al área de calificación residencial y después atendiendo a su tipología se podría admitir el uso terciario al pertenecer a la tipología singular y poder solicitar el uso admitido al subámbito Terciario Singular por el PEP, cumpliendo una serie de condiciones para ser autorizada la intervención.

Ahora bien, la estimación de esta alegación comporta la necesidad de realizar algunos ajustes en la redacción del apartado 6 del Art. 5.3 de las Normas Urbanísticas.

En efecto, conforme señala la LOTUP (art. 178) en los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley (art. 76.4 LOTUP) y (2) la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, (art. 77.1.d).

En el primer caso (art. 76.4 LOTUP) no recogido por error en la redacción del apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas, se ha de asegurar se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

En cuanto al segundo caso (art. 77.1.d. LOTUP) se ha de ceder a favor del Ayuntamiento del 5 por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo del área urbana homogénea correspondiente.

Teniendo en cuenta lo anterior y teniendo en consideración que el cumplimiento de esas obligaciones es condición necesaria para que se pueda otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso es por lo que inicialmente se señalaba con carácter general que debido a (i) la imposibilidad física de materializar la cesión en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación; (ii) la imposibilidad de materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación; y (iii) la imposibilidad de materializar esa cesión fuera de ella, se optaba por el criterio previsto en el art. 76.4 LOTUP es decir, el de materializar las cesiones dotacionales mediante compensación económica equivalente sustitutoria, es decir, no se admitía la opción de hacer efectiva esta compensación mediante otras alternativas distinta al pago en metálico.

Sin embargo, las circunstancias que se plantean en esta alegación hacen conveniente regular con carácter general la posibilidad de hacer efectivos estos deberes urbanísticos mediante la cesión de partes de un edificio (en División Horizontal) o permutas con otros suelos dotacionales públicos de obtención por parte del Ayuntamiento.

De acuerdo con todo ello se modifica el apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas que quedará redactado del siguiente modo:

Cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso toda la edificabilidad lucrativa privada del mismo se considerará a la hora de calcular la cesión a favor del Ayuntamiento del 5 por ciento de la misma conforme al art. 77.1.d) LOTUP. Del mismo modo deberá cederse a favor del Ayuntamiento el porcentaje de suelo dotacional que corresponda de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

Sin el cumplimiento de estas condiciones no se podrá otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso.

Las obligaciones anteriores se deberán cumplir preferentemente mediante su ingreso en metálico a favor del Ayuntamiento de las cantidades correspondientes. No obstante se admitirá que por acuerdo alcanzado entre el promotor de la actuación y el Ayuntamiento el cumplimiento de estos deberes urbanísticos se pueda realizar mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de la parte dotacional del edificio equivalente al valor económico de los deberes urbanísticos citados o mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de suelos dotacionales públicos pendientes de obtener por parte del mismo. En ambos casos la equivalencia de valores entre los deberes urbanísticos y los inmuebles a entregar al Ayuntamiento se calculará tomando como referencia el valor de repercusión del metro cuadrado de la Ponencia de Valores Catastrales que resulte de aplicación a dichos inmuebles.

En todo caso hay que señalar que esta modificación no afecta a las condiciones de protección patrimonial del edificio.

La aceptación parcial de la alegación supone modificar la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella respecto de la calificación de la parcela 58221-04 parcialmente que pasará de equipamiento privado infraestructura-servicio urbano SQI* a equipamiento público de uso múltiple SQM la planta baja y las plantas piso al área de calificación residencial, con la posibilidad de admitir el régimen de usos del subámbito terciario singular.

Los cambios afectan a los documentos PLANOS, NORMAS, MEMORIA JUSTIFICATIVA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que se adecuarán a las condiciones de este informe.

Nº 141	SOLICITANTE: ANZULA SL – CIF B98299019 MARIA JOSE SOLAZ CHAPA ***7531** Repres. TRINIDAD GRACIA BENSA ***4596**
Emplazamiento: C/Cruz nueva 8, 10, y C/En Sala, 7 y 9	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Solicita en relación con el edificio sito en C/ Cruz Nueva 10, el cual ostenta la calificación de "Edificio singular" y el edificio sito en C/ Cruz Nueva 8 el cual ostenta la calificación de "casa obrador", que: a) Se les de el mismo tratamiento a ambos de TIPO 4 . CASA SEÑORIAL O PALACIO b) Que se admita la posibilidad de agregar ambos inmuebles con los recayentes a la c/En Sala. c) Que se excepcione el régimen previsto en el art. 3.16 referente a la alegación funcional pues con la agregación funcional de los edificios recayentes a la C/ En Sala se supera el máximo indicado de 14m. d) A juicio de la alegación la no agregación inviabiliza cualquier actuación en lo concerniente a la rehabilitación de los inmuebles de la c/ Cruz Nueva.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN admitiendo la agregación de las parcelas C/Cruz nueva 8, 10, y C/En Sala, 7 y 9 incorporando las condiciones en las que se permite la agregación en las FICHAS individuales de cada uno de los edificios afectados. Como consecuencia de la aceptación se realizan cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesta al público que afectan a las FICHAS C3.1675; C3.1676 C3.1681; C3.1682.	

INFORME EQUIPO REDACTOR

El edificio situado en la C/ Cruz Nueva 10, es un edificio singular, un antiguo horno de pan, de reducidas dimensiones y con un gran valor patrimonial, ya que gran parte de su estructura data de los s. XIV y XVI y mantiene soluciones y sistemas constructivos originales de gran valor porque en pocos casos se conservan con tanta integridad. Toda la información patrimonial sobre estas edificaciones se desarrolla profundamente en el Informe de los arquitectos, Camila Mileto y Fernando Vegas de fecha Julio 2015 exigido en su momento por la Conselleria de Cultura, para conocer los valores de este edificio.

El conjunto edificado protegido, el que formarían todas las parcelas, además de su importante valor patrimonial, tiene unas características geométricas y dimensionales que suponen un condicionante importante a la hora de implantar una actividad y esto repercute de forma relevante en su puesta en valor y uso, tan necesaria para evitar su degradación.

Hemos de señalar las reducidas dimensiones de cada una de las parcelas C/ Cruz Nueva 8 (6027905): 24,83 m2, C/ Cruz Nueva 10 (6027906): 157,34 m2, C/ En Sala 7 (6027912): 94,63 m2, C/ En Sala 9 (6027911): 125,95 m2 y la reducida superficie que supone la agregación de todas estas parcelas, con una superficie total de 402,75 m2. Edificaciones además de poca altura, entre dos y hasta cuatro plantas por lo con un aprovechamiento muy reducido.

Por lo tanto, con el fin de preservar, conservar y poner en valor los espacios y los componentes con valor especialmente del edificio C/ Cruz Nueva 10 es necesario considerar una actuación de la intervención conjunta, con tratamiento de proyecto singular en el que se permita la agregación funcional aun sin cumplir las condiciones definidas en el Art. 3.16 y Art. 6.18.- Particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) apartado Quinto, para la tipología de casas Palacio.

En el Art. 3.16, apartado 5 de las NNUU, se contempla que excepcionalmente y por razones de fomento de la rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial podrán autorizarse proyectos singulares que no cumplan con las condiciones definidas anteriormente dictamen favorable de la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural que se regula en el Art.0.6 de estas Normas. En este caso, una vez estudiadas las

condiciones que afectan a la rehabilitación y recuperación de estos bienes protegidos se considera aceptable la solicitud realizada y por tanto, contemplar ya en la FICHA INDIVIDUALIZADA para todas estas edificaciones la posibilidad de realizar una actuación unitaria, de agregación funcional y añadir a priori las condiciones patrimoniales y de proyecto que se deben exigir para admitirla.

Las condiciones que deben cumplirse para admitir la realización de una actuación unitaria, de agregación funcional son:

- Que el proyecto, se desarrolle considerando, el edificio del Horno de C/Cruz nueva 8, 10 como espacio articulador del conjunto.
- Manteniendo y puesta en valor todos los elementos que se detallan en el Informe de los arquitectos Camila Mileto y Fernando Vegas sobre los edificios de C/ Cruz Nueva 8, 10, 12, 14, de Julio 2015. Instituto de Restauración del Patrimonio, Universitat Politècnica de València, que adquiere un carácter totalmente vinculante para autorizar esta actuación.
- Cumplir con las determinaciones de las fichas del catálogo de protecciones de cada uno de los edificios, manteniendo y poniendo en valor los componentes definidos como “a conservar” en el apartado 7 de las fichas correspondientes.
- El Proyecto Técnico, requerirá la autorización de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Por tanto, se propone estimar la solicitud de agregación de las parcelas C/Cruz nueva 8, 10, y C/En Sala, 7 y 9 incorporando las condiciones en las que se permite la agregación en las FICHAS individuales de cada uno de los edificios afectados. Como consecuencia de la aceptación se realizan cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesta al público que afectan a las FICHAS C3.1675; C3.1676 C3.1681; C3.1682, incorporando a la misma las siguientes condiciones particulares:

Se admite la posibilidad de realizar una actuación unitaria, de agregación funcional de las parcelas C/Cruz nueva 8, 10, y C/En Sala, 7 y 9 como un proyecto singular en el que se permitan las particularidades del subámbito Terciario Singular (T-s) cumpliendo las condiciones patrimoniales siguientes:

- Que el proyecto, se desarrolle considerando, el edificio del Horno de C/Cruz nueva 10 como espacio articulador del conjunto.
- Que se mantengan todos los elementos que se detallan en el Informe de los arquitectos Camila Mileto y Fernando Vegas sobre los edificios de C/ Cruz Nueva 8, 10, 12, 14, de Julio 2015. Instituto de Restauración del Patrimonio, Universitat Politècnica de València, que adquiere un carácter totalmente vinculante para autorizar esta actuación.
- Cumplir con las determinaciones de las fichas del catálogo de protecciones de cada uno de los edificios, manteniendo y poniendo en valor los componentes definidos como “a conservar” en el apartado 7 de las fichas correspondientes.
- El Proyecto Técnico, requerirá la autorización de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Nº 142	SOLICITANTE: CESAR GUARDEÑO GIL ***9401** CÍRCULO POR LA DEFENSA Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL G98483993 00118 2018 0044061 26/09/2018
Emplazamiento: N/A	
CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: 1. El PEP es un plan pionero que recoge de manera global y coordinada todos los aspectos sociales culturales y patrimoniales de todo el centro histórico en un solo y exhaustivo documento. A los más de 1.600 elementos protegidos que ya estaban recogidos en las anteriores normativas, el nuevo documento urbanístico añade otros 412 inmuebles que estarán cubiertos ante posibles cambios, derribos o retiradas (2078 en total) ya que también quedan catalogados como bienes a preservar como ejemplos de arquitectura tradicional aunque no tengan un carácter monumental. 2. Que en el documento, además, se hace referencia a la necesidad de catalogar y proteger la arquitectura contemporánea, la industrial, la tipología tradicional de obrador, y con carácter pionero en la ciudad, los establecimientos comerciales emblemáticos. Hasta un total de 49 tiendas destinadas a actividades comerciales de carácter tradicional y artesanal vinculadas a la historia de la ciudad, relacionadas con oficios y tradiciones heredadas de los antiguos gremios. 3. Que la protección y enriquecimiento de los bienes que integran el Patrimonio Cultural Valenciano constituyen obligaciones fundamentales que vinculan a todos los poderes públicos, según el mandato contenido en el Art. 46 de la vigente Constitución Española (1978). 4. Que el Artículo 9. Protección y promoción pública de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano 4/1998 y posteriores modificaciones dice lo siguiente: <i>1. Los poderes públicos garantizan la protección, conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural valenciano, así como el acceso de todos los ciudadanos a los bienes que lo integran, mediante la aplicación de las medidas que esta Ley prevé para cada una de las diferentes clases de bienes.</i> 5. Que en la Calle Mare Vella nº 19 de la ciudad de Valencia se encuentra el taller artesanal de la familia March. Un taller que todavía conserva la estructura de obrador tradicional, preservando una tipología que mantuvo su vigencia y funcionalidad hasta bien entrado el siglo XX. Que dentro de estos 2078 bienes a proteger, sorpresivamente no consta en el catálogo provisional del PEP la casa obrador taller March, con una antigüedad de 150 años aproximadamente y habiendo pasado por las manos de cuatro generaciones de la misma familia, durante un periodo de tiempo que abarca tres siglos. Es el único taller vivienda (obrador) que permanece en activo en todo el centro histórico y forma parte indiscutible de la cultura artística y artesanal de Valencia. 7. Que tampoco nos consta que este taller, ÚNICO Y SINGULAR, se encuentre protegido y recogido como BRL, con la categoría de Espacio Etnológico de Interés Local (EEIL), dentro del CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA de manera individual o formando parte de otro bien. En el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano tampoco SE ENCUENTRA NI RECOGIDO NI DESCRITO ESTE TALLER, SITO EN LA CALLE MARE VELLA Nº19 DE VALENCIA. 8. Que los planes urbanísticos, anteriores y vigentes, diseñados y aprobados en la ciudad de Valencia a partir de los años ochenta del siglo pasado y dentro de los espacios de la Ciutat Vella, vienen planteando en el derribo del último taller artesano de Ciutat Vella, bajo el argumento de que molesta e interrumpe la construcción de una plaza interior en la manzana de la denominada Unidad de Ejecución número 8 (UE-8).	

9. Que la UE-8 del PEPRI del Carmen en el ámbito de la Muralla supone un esponjamiento urbano con el fin de acceder a la parte interior de la manzana donde están visibles restos de dos torreones de la antigua muralla de Balansiya que se conservan en el espacio de la manzana. Debe señalarse que en el taller, no se conserva ningún lienzo de dicha muralla; la línea de la misma pasa por el terreno de dicho taller.

10. Que ante la amenaza y el riesgo de que el taller pueda desaparecer, desde nuestra asociación queremos exponer de forma clara, concisa y con argumentos sólidos y bien documentados que este taller constituye, sin lugar a dudas, **EL ÚLTIMO EJEMPLO DE VIVIENDA-OBRAJERO TRADICIONAL EN TODA ESTA ZONA DE LA CIUDAD Y UNO DE LOS ESCASOS TALLERES TRADICIONALES QUE TODAVÍA EXISTEN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE VALENCIA** que, asociado al conjunto de herramientas, utensilios, y enseres que albergaban, han constituido los espacios que hicieron posible el desarrollo de formas de trabajo artístico que han proporcionado innumerables beneficios a la civilización.

Que por ello, reclamamos el reconocimiento de su papel como testimonio fehaciente de la rica y compleja cultura artesanal de la ciudad de Valencia y su reconocimiento como elemento a proteger y catalogar por sus indiscutibles valores patrimoniales, culturales, etnológicos e históricos como un **ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL (EIL)** en base a:

a) El taller artesanal de la familia March es un importante e indispensable elemento que forma parte del patrimonio cultural valenciano, ya que evolucionó y subsistió a las nuevas necesidades creadas por la Valencia de la industrialización, conservando unos conocimientos, técnicas, procedimientos y estructura que forman parte imprescindible de la memoria histórica valenciana. Su conservación, estudio y puesta en valor es útil y conveniente para comprender el desarrollo del centro histórico e investigar un periodo cronológico esencial en la historia de esta ciudad.

b) Se trata de uno de los escasos ejemplos conservados en la ciudad, tanto por su singular característica arquitectónica como por su histórica actividad artesanal. El edificio ha conservado y mantenido una categoría de edificación en la que se combina la actividad artesanal con el uso de vivienda, estando todavía en uso las características generales de la vivienda artesanal (tipo obrador) típica del barrio, de origen medieval.

c) Debemos resaltar la peculiaridad de que este taller artesano haya preservado las formas de trabajo pertenecientes a etapas preindustriales intactas en su esencia hasta finales de los años 70 del siglo XX, debido a que, por su naturaleza de carácter familiar original, fue ajeno a la evolución de la industria, manteniendo las relaciones entre maestro, aprendices, oficiales y clientes, propias de siglos anteriores como esquema fundamental del proceso productivo.

En este taller se ha conservado todo un legado inmaterial, mantenido durante generaciones, un conjunto de técnicas, usos, aplicaciones, conocimientos, que han sobrevivido a los desastres que supusieron la Guerra Civil y la riada de Valencia de 1957, y **MERECEN UN RECONOCIMIENTO COMO PATRIMONIO ETNOLÓGICO DE INDUDABLE VALOR.**

e) En este taller se han realizado numerosas imágenes y obras de orfebrería que se hallan diseminadas por infinidad de municipios de toda la Comunidad Valenciana y fuera de ella, así como en América Central y Suramérica, algunas de ellas en lugares tan emblemáticos como la Catedral de Valencia, el Palacio Arzobispal, la Basílica de la Virgen de los Desamparados, e incluso en el Vaticano.

f) Estamos ante una vivienda-taller que forma parte de un núcleo heterogéneo de edificaciones (artesanales, vecinales, señoriales, obreras, palaciegas, fabriles, etc.) de singular valor cultural, histórico y patrimonial, que merece ser conservado, transmitiendo su valor en los diversos momentos de la historia valenciana.

g) Desde nuestro punto de vista, resulta incomprensible la conservación de un único elemento aislado, pues históricamente los distintos elementos conviven y evolucionan en una misma unidad. Por tanto, **DEFENDEMOS LA CONSERVACIÓN DE ESTE TALLER Y SU ENTORNO, LO QUE IMPLICA LA CONSERVACIÓN DE LOS RESTOS DE LA MURALLA, SUS CONSTRUCCIONES ANEXAS, SUS FUNCIONES, ELEMENTOS ETNOGRÁFICOS, VIVIENDAS Y A LOS HABITANTES QUE HAN HECHO USO DE ESTE CONJUNTO.**

La base para la conservación de este taller como patrimonio cultural no debe ser únicamente por el reconocimiento excepcional de la tipología de vivienda-taller y el conjunto de herramientas que conserva, sino también la experiencia y los conocimientos transmitidos de generación en generación que forman parte de nuestro patrimonio inmaterial.

SOLICITA:

1. Que se tengan en cuenta y sean convenientemente valoradas y aceptadas todas y cada una de las alegaciones formuladas, descritas y argumentadas por nuestra asociación en el presente escrito, acusándose recibo del mismo, en tiempo y forma.

2. Que sea modificada la calificación urbanística de fuera de ordenación diferida del taller tradicional de la calle de Mare Vella nº 19 de Valencia y quede dentro de ordenación en la UA. Nº 8 del PEPRI de la Muralla Musulmana, incluyéndose en el catálogo de más de 2000 bienes a proteger y recogidos en el PEP de Ciutat Vella.

3. Que el Ayuntamiento de Valencia **INCLUYA Y CATALOGUE EL TALLER TRADICIONAL DE LA CALLE DE MARE VELLA Nº19 DE VALENCIA COMO UN ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL (EEIL) EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA CIUDAD DE VALENCIA.**

4. Que el Ayuntamiento de Valencia **EXTREME AL MÁXIMO LOS DEBERES LEGALES** que se extraen de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en tal sentido, dicte resolución motivada en contestación a todas y cada una de las cuestiones planteadas en la presente petición, **AMÉN DE COMUNICAR EN EL PLAZO MÁXIMO DE 10 DÍAS LA CORRECTA RECEPCIÓN DE LA MISMA.**

5. Que si este órgano no fuera competente, que **PROCEDA SIN MÁS DILACIÓN** a dar traslado del presente documento a la autoridad, órgano o concejalía competente para pronunciarse o resolver sobre todas y cada una de las cuestiones y peticiones suscitadas en el mismo, tal y como recoge el Artículo 10. Decisiones sobre competencia, de la Ley Orgánica 4/2001, de 12 de noviembre, reguladora del Derecho de Petición.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos señalados en el informe del equipo redactor, **DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.**

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación plantea la protección del Taller Tradicional de la Calle Mare Vella nº 19, aspecto éste que ha sido plantado por otras muchas alegaciones presentadas en este trámite de información pública del PEP.

Debido a ello nos remitimos al contenido del informe emitido en relación a la Alegación nº 14 en el que se ha justificado la procedencia de estimar parcialmente la alegación referida a la protección patrimonial del inmueble sito en Calle Mare Vella nº 19 calificando la planta baja como dotacional privado cultural calificación compatible con la función de exposición y difusión de los elementos de valor que contiene y

de su relación con la historia de Ciutat Vella, e incluir el local de planta baja como elemento protegido por su valor como espacio etnológico.

Se introducirá una nueva FICHA INDIVIDUALIZADA al catálogo que incorporará condiciones referentes a la eliminación de elementos impropios que pueda poseer la edificación que afecten al carácter del obrador. Se requerirá:

- g) La unificación de la cubierta del obrador al carácter original eliminando elementos ajenos a los materiales tradicionales de estas construcciones.
- h) La adecuación del aspecto exterior de la cubierta por su repercusión al valor ambiental y paisajístico del entorno de protección de la muralla islámica; y
- i) La necesidad de elaboración de proyecto museístico e inventario de los elementos protegidos.

En todo caso las condiciones de carácter patrimonial no eximirán a su propietario del cumplimiento de la normativa sectorial que corresponda respecto de la actividad que se desarrolle.

Como consecuencia de la protección del Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19, se extrae esta parte de la parcela catastral 56323-06 de la unidad de ejecución UE 8, al no formar parte ya del espacio libre público de la manzana a obtener con el desarrollo de la gestión de la unidad. En coherencia con esta actuación en cuanto, a ordenación y diseño del espacio libre público, parte del patio de las parcelas catastrales 07 y 29 pasa a espacio libre privado (EL*) y se reduce espacio libre público del interior de manzana.

Por tanto, se propone estimar en parte la solicitud de protección del Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19, situado en la planta baja de la parcela catastral 56323-06, además se califica como dotacional privado de carácter cultural. La propuesta genera cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesta al público que afectan al Catálogo y a la delimitación de la UE-8 que se modificarán en Planos, memorias y normas.

Nº 143	SOLICITANTE: Grupo Municipal Popular - V46872743 GRUPO MUNICIPAL DEL PARTIDO POPULAR. Representante EUSEBIO MONZO ***3426** 00118 2018 0044033 26/09/2018
Emplazamiento: PLAZA AYUNTAMIENTO 1, 3 Valencia	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La alegación plantea en síntesis las siguientes cuestiones: - Ampliación del plazo de exposición pública. - Recuperación de áreas degradadas. - Mantenimiento del equilibrio entre dotaciones públicas para garantizar la calidad urbana - Nueva Regulación de Usos y Actividades - Normas urbanísticas y de protección: art. 2.5, 2.6, 2.8, 3.1 y 3.2. Título IV, Capítulo IV SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENANZAS. TITULO VIII: CONSERVACIÓN DEL PAISAJE URBANO, artículo 8.4 y 8.4	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR EN PARTE LA ALEGACIÓN, pues como consecuencia de otras alegaciones se ha eliminado el uso específico Rvt-ocasional pasando ahora a ser una condición de compatibilidad del uso residencial (modalidad V1) y corrigiendo el error apreciado en el art. 2.5 para hacerlo coincidir con lo establecido en el Plano de Ordenación 0.8 Régimen urbanístico en el que se indica correctamente que tanto la Basílica de la Virgen de los Desamparados como la Catedral se consideran dotaciones de la red primaria, de titularidad privada, de uso QS-R (Centro Religioso de Culto), DESESTIMANDO el resto de cuestiones planteadas en la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan individualmente cada una de las cuestiones plantea la alegación:

1. Sobre la petición de ampliación del plazo de exposición pública.

Procede rechazar la alegación dado que el trámite de exposición pública del Documento ya contó con mayor plazo que el establecido legalmente precisamente por tener en consideración el periodo estival.

2. Sobre la recuperación de las áreas degradadas:

- a) La alegación plantea que se justifique en la Memoria la eliminación de las UEs; UE 1 B. Seu-Xerea, UE 4 B. Seu-Xerea, UE 7 y 10 B. Carme Muralla Musulmana, UE 12 Carme, UE 8 Mercat pues el conocimiento de las causas que han impedido el desarrollo de estas Unidades hubiesen permitido tener claro el diagnóstico, y en consecuencia establecer en el PEP las modificaciones en las determinaciones urbanísticas que hiciesen viable estas Unidades de Ejecución o en su caso las nuevas que se mantienen.

A juicio del equipo redactor el PEP justifica sobradamente las razones por las cuales se ha considerado conveniente eliminar esas Unidades de Ejecución. En el Documento 1.2 Memoria Descriptiva y Justificativa (apartado 6.2.5 y apartado 6.2.6) pueden consultarse los criterios de ordenación que se han establecido para eliminar anteriores Unidades de Ejecución. En particular en el apartado 6.2.6 se expone la reflexión del equipo redactor sobre las Unidades de Ejecución anteriormente delimitadas.

También en el apartado 5.2.1 "Recuperación de las áreas degradadas" se exponen las reflexiones del equipo redactor al respecto de la cuestión planteada en la alegación, a lo que nos remitimos en aras a la brevedad.

Todos estos criterios se reflejan en las Normas Urbanísticas y en la Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Financiera (Documento 1.5 de los expuestos al público).

- b) La alegación plantea que la documentación expuesta al público no contiene información comparativa de los ámbitos anteriores de las Unidades de Ejecución que se mantienen en sus parámetros urbanísticos básicos (Índices de Edificabilidad; suelos dotacionales a obtener; incremento de edificabilidad o eliminación de cargas urbanísticas, etc.)

La información que la alegación echa en falta aparece en la pág. 7 y 8 de la Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Financiera (Documento 1.5 de los expuestos al público). En el Anexo V fichas de Gestión de las Normas aparece también esta información que se puede comparar con la que estaba anteriormente en vigor.

- c) Se señala en la alegación también que por lo que respecta a la UE 22 del Carmen, la ficha que figura en el Anexo adolece de información y de estudio económico que garantice la viabilidad de su desarrollo.

La información que la alegación echa en falta aparece en la Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Financiera (Documento 1.5 de los expuestos al público).

A mayor abundamiento se ha de señalar que como consecuencia del informe emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia se va a proceder a complementar el contenido de las Fichas de Gestión con la expresión de algunos parámetros adicionales. Esa información se va a incorporar a la Memoria Justificativa, apartado 6.3 “Justificación Determinaciones LOTUP”.

En cuanto al resto de cuestiones que plantea esta alegación respecto de la UE-22 nos remitimos al Informe emitido en las alegaciones 19, 67, 152 y 158, planteadas por propietarios y promotores de la Actuación en los que se contesta pormenorizadamente a las mismas cuestiones.

- d) Se señala que la UE 8 Mercat ha resultado “damnificada” con la supresión del aparcamiento previsto en dicho ámbito como consecuencia del informe negativo del Servicio de Movilidad, lo que a juicio del alegante hace inviable la misma tal y como estaba concebida, y posiblemente limite y condicione el desarrollo futuro por actuaciones aisladas toda vez que el argumento esgrimido aquí de la “recuperación de la trama urbana” choca con dos ámbitos de discrepancia como el solar de la “Casa del Relojero” y el solar de “Les Corts” en los que se han buscado soluciones que no colmatan la total ocupación y edificabilidad generando espacios libres en las parcelas utilizando para ello el argumento “recuperación de la trama urbana” entendida como la reposición completa de la edificabilidad, que según que ámbitos tiene interpretaciones distintas.

El equipo redactor no comparte las apreciaciones subjetivas de la alegación. La recuperación de la trama urbana se ha aplicado atendiendo como no puede ser de otro modo a las circunstancias que concurren en cada caso. Los ejemplos que plantea la alegación han recibido un tratamiento singular porque se va a ejecutar en ambos emplazamientos dos equipamientos dotacionales. Por el contrario el ámbito de la UE-8 Mercat, es una manzana completa toda ella dedicada a edificación residencial.

- e) Y por último en cuanto a la información comparada de la edificabilidad en las Unidades de Ejecución, nuevamente nos remitimos a la información que aparece en la Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Financiera (Documento 1.5 de los expuestos al público) y en la nueva información que se incorpora a consecuencia del informe de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

3. Mantenimiento del equilibrio entre dotaciones públicas para garantizar la calidad urbana

Plantea la alegación que hace falta la justificación de la eliminación de equipamientos públicos previstos en los PEPRIS cuya obtención estaba prevista con el desarrollo de las UE y un cuadro comparativo en el que figure la reducción de suelo dotacional (2.358,8 m²) con el nuevo suelo (1.861,79 m²), que se obtendrá una vez se gestionen los nuevos ámbitos en las Unidades de Ejecución.

Todos estos datos aparecen indicados en la Memoria Descriptiva y Justificativa (apartado 6.2.2 red secundaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos, en donde existe un apartado c., pág. 64, expresamente dedicado a la justificación del equilibrio entre dotaciones públicas, en el que se enumeran

las modificaciones en equipamientos y parques) y en la Memoria de Viabilidad Económica y Sostenibilidad Financiera (Documento 1.5 de los expuestos al público) donde se establece el modo de obtención de los equipamientos dotacionales.

4. Nueva Regulación de Usos y Actividades.

Propone la alegación que la "vivienda turística ocasional en el área residencial" debería ubicarse por debajo del uso residencial, no siendo compatibles dicho uso (Rvt) con el Residencial en la misma planta.

Como consecuencia de otras alegaciones se ha eliminado el uso específico Rvt-ocasional pasando ahora a ser una condición de compatibilidad del uso residencial (modalidad V1). En relación a las mismas se han establecido condiciones específicas que han de cumplirse, si bien el que propone la alegación sería incompatible con el hecho de admitir esa condición de compatibilidad para la vivienda habitual de un ciudadano o ciudadana empadronado en ella.

Otra cosa distinta son las condiciones de las Viviendas Turísticas (Uso Terciario) que se plantean en edificio de uso exclusivo y solo en un determinado subámbito del área del PEP.

5. Normas urbanísticas y de protección.

- a) Plantea la alegación que en los artículos 2.5 y 2.6 de las normas califican como equipamientos de la red primaria la Catedral de Valencia como público y la Basílica de la Virgen de los Desamparados como privado, asignándoles usos que no se corresponden con el uso que se desarrolla que es el religioso y que como tal uso (SP-6) se recoge en las normas urbanísticas del PGOU de Valencia. Se debería modificar el uso que figura en ambos preceptos, modificando el uso de la Catedral y el de la Basílica al uso religioso, dotacional privado.

Se estima esta alegación para corregir el error apreciado en el art. 2.5 por cuanto que como correctamente señala el Plano de Ordenación 0.8 Régimen urbanístico ambos edificios religiosos son dotacionales de la red primaria, de titularidad privada, de uso QS-R (Centro Religioso de Culto).

Por lo demás se señala que la adaptación de la nomenclatura del PGOU (SP-6) obedece a la aplicación de la LOTUP en la que no se contiene el uso religioso, sin perjuicio de lo cual el PEP ha establecido esta calificación para recoger la realidad del uso al que se destinan estos edificios.

- b) La alegación considera que la redacción del artículo 2.8 de las Normas Urbanísticas del PEP puede llevar a confusión pues parece deducirse de su lectura que Plan Especial de Directrices de calidad urbana fue aprobado definitivamente por el Pleno municipal el pasado mes de junio de 2018 tiene carácter estructural.

Se estima esta alegación en el sentido de eliminar la remisión a dicho documento, puesto que dado que este PEP sí tiene carácter estructural se van a incorporar al mismo, a requerimiento de la Comisión Territorial de Urbanismo los parámetros relativos a la delimitación de áreas de reparto etc.

- c) En cuanto a especificar en las Normas del PEP los ámbitos que requieren de autorización previa de la Consellería competente en materia de patrimonio cultural nos remitimos al art. 3.1 de las Normas Urbanísticas ("Autorización Previa de la Consellería de Cultura") y por remisión del mismo el Plano 0.12 Régimen Competencial, en el que se reflejan los ámbitos en los que las intervenciones de trascendencia patrimonial requieren de la autorización de la Consellería de Cultura. Y en cuanto a la clasificación de las actuaciones que tienen trascendencia patrimonial y por tanto requieren de la autorización previa de la Consellería de Cultura nos remitimos al contenido del art. 3.2 de las Normas Urbanísticas del PEP. De todos modos se clarificará la leyenda del plano O-12 para evitar confusiones.
- d) En cuanto a los solares sin edificar propone la alegación que se especifique que se han de mantener en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, así como no se destinen a otros usos – aunque se consideren de carácter provisional- que no sean los que contempla el plan y en concreto al de aparcamiento en superficie al aire libre.

En relación a ello este Equipo redactor considera que la sugerencia es innecesaria puesto que el régimen urbanístico general ya contempla estas obligaciones y en cuanto a la prohibición de usos recordaremos que el aparcamiento en superficie está expresamente prohibido en el artículo 6.9.10, d), de las Normas Urbanísticas del PEP.

- e) En cuanto a los sobreelevados admitidos por el PEP se solicita determinar la fórmula para cuantificar las condiciones y la cuantía de la compensación que pudiera corresponder en los casos previstos para el incremento de las alturas y volumen edificable.

El equipo redactor ha de informar que estos sobreelevados se mantienen por venir ya recogidos en los PEPRI anteriores.

No obstante se estima esta alegación en el sentido de concretar el procedimiento para el cálculo de la compensación económica para aquellos supuestos en los que no se hubiera patrimonializado ya el derecho a esta edificabilidad mediante la Licencia de obras correspondiente.

- f) En relación al TÍTULO VIII: CONSERVACIÓN DEL PAISAJE URBANO se propone recoger la posibilidad de desplazamiento de los residentes mediante sus vehículos a motor por Ciutat Vella a través de itinerarios controlados y restringidos, sin la obligación de tener que ajustarse a las limitaciones de las zonas de entrada y salida a la ronda.

Como ya se ha señalado en relación a otras alegaciones, el criterio técnico que se ha aplicado respecto de la movilidad es que Ciutat Vella sea un ámbito de predominancia peatonal, lo cual se considera lo más acorde con la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico que es su principal función.

En cuanto al resto de cuestiones y detalles respecto de la movilidad, sentidos de la circulación, recorridos, diseño de bucles, etc... se entiende que todo ello excede del contenido del PEP y deberán ser desarrolladas por otros Departamentos municipales teniendo siempre en cuenta los principios vinculantes establecidos por el PEP en orden a la predominancia peatonal del ámbito.

- g) Finalmente en cuanto a los Espacios libres Singulares. Condiciones Particulares de intervención (Cp-EL), se sugiere homogeneizar la tramitación entendiendo que unos se remiten a informe de la Conselleria de Cultura y otros no.

El equipo redactor ha de señalar que los Espacios Libres Singulares que se remiten a la Conselleria de Cultura son aquellos en los que la urbanización que se tendrá que desarrollar entra en contacto con restos arqueológicos y patrimoniales (la muralla islámica o restos del muro del Convento de la Puridad). En esa situación se encuentran los Cp EL-5, espacio libre público Na Jordana, Gutemberg, Cp EL-6, Muralla Islámica y Cp EL-7 Antiguo Convento de la Puridad.

En el resto de los casos será la Comisión Municipal de Patrimonio la competente para su autorización.

Nº 144	SOLICITANTE: SERVICIO DE PROMOCIÓN ECONÓMICA, INTERNACIONALIZACIÓN Y TURISMO Ayuntamiento de Valencia
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL INFORME: La distinción establecida en el PEP Ciutat Vella entre vivienda turística ocasional y vivienda turística profesional no está determinada en la legislación autonómica en materia de Turismo que únicamente contempla las llamadas viviendas de uso turístico. La normativa autonómica centra la definición de vivienda turística en el concepto de “habitualidad” de la cesión. En el apartado 2 del artículo 65 se establece cuando se considera que existe “habitualidad” en la cesión, siendo necesario que se dé alguna de las tres circunstancias que se indican. Teniendo en cuenta la clasificación establecida en el PEP Ciutat Vella: - En la letra a) apartado 2 del artículo 65 de la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana podrían estar comprendidas las viviendas turísticas ocasionales y las viviendas turísticas profesionales siempre que sean cedidas para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas y reúnan el resto de requisitos establecidos en el PEP. - En la letra b) apartado 2 del artículo 65, estarían únicamente comprendidas las viviendas turísticas ocasionales siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera y se reúnan el resto de requisitos establecidos en el PEP. Las viviendas turísticas profesionales no tendrían cabida aquí ya que por definición en ellas no se deben prestar servicios propios de la industria hotelera. - Por último, en la letra c) apartado 2 del artículo 65, estarían comprendidas las viviendas turísticas ocasionales y profesionales siempre y cuando hagan uso de canales de comercialización turística y reúnan el resto de requisitos establecidos en el PEP. Se propone que el PEP Ciutat Vella adecue respecto a las viviendas turísticas profesionales, el concepto y criterios a la norma autonómica, de manera que la definición de viviendas turísticas profesionales del artículo 6.4.2.c) del PEP Ciutat Vella esté en la misma línea que la definición de vivienda de uso turístico del artículo 65.2.b) de la Ley 15/2018, de 7 de junio de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos e incorporar las sugerencias que procedan en la documentación del PEP.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR:

Tal y como se ha señalado al contestar la alegación 24 (Informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana) las Normas Urbanísticas del PEP no han pretendido generar una categoría de vivienda turística distinta a la contemplada por la normativa turística, sino establecer una condición de compatibilidad del uso turístico para viviendas radicadas en el área de calificación residencial, bajo condiciones determinadas. Se quiere con ello clarificar que no se está generando con ello una nueva modalidad de vivienda turística sino admitiendo el uso turístico en las viviendas residenciales en esas condiciones.

Por ese motivo el esfuerzo que se plantea por parte del Servicio de Promoción Económica, Internacionalización y Turismo del Ayuntamiento de intentar casar la regulación del PEP con las de la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunidad Valenciana consideramos que carece de utilidad práctica puesto que:

- a) Las viviendas turísticas que regula el PEP son las mismas que las que regula la legislación turística vigente.
- b) La única diferencia es que a efectos urbanísticos, es decir, al objeto de determinar la compatibilidad urbanística de este uso (que ahora la Ley de Turismo, Ocio y Hospitalidad exige como requisito previo y necesario para su inscripción en el Registro de Viviendas Turísticas) se establecen dos reglas de compatibilidad:

- a. En el área de calificación residencial, sólo se podrá destinar a un uso turístico la vivienda habitual de una forma temporal (60 días al año) cumpliendo una serie de requisitos adicionales a los previstos en la normativa sectorial turística cuya acreditación por parte del titular de la vivienda turística será preceptiva para obtener ese certificado de compatibilidad urbanística que le permitirá destinar su vivienda a este uso durante ese periodo de tiempo; mientras que,
- b. En el subámbito de predominancia Terciaria se admiten las viviendas turísticas en edificio de uso exclusivo.
- c) Por supuesto que tendrán que cumplirse las condiciones sectoriales turísticas, pero además se tendrán que cumplir estas otras condiciones para poder obtener ese certificado de compatibilidad urbanística. Digamos por tanto que el PEP y la normativa sectorial turística funcionan sobre el mismo objeto (la vivienda turística) como dos capas de regulación distinta. Ambas determinaciones se han de cumplir para (1) obtener el certificado de compatibilidad urbanística (condiciones del PEP) y (2) para poder ser inscritas en el Registro de Viviendas Turísticas como modo de hacer posible su comercialización.

No obstante, tal y como se ha señalado en el informe a la Alegación 24 (Informe del Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana) es posible que la redacción concreta de los preceptos que relativos a la vivienda turística planteara algunos conceptos que resultaría conveniente reformular para mayor claridad, en consonancia con estos principios rectores de la regulación dada en esta materia.

En esta línea cabría destacar:

- d) La necesaria remisión a la regulación sectorial turística para evitar cualquier posible interpretación que llegara a la conclusión de que se ha pretendido crear una categoría diferente a la regulada en esa normativa.
- e) La clarificación de que el uso turístico ocasional de la vivienda habitual no genera una nueva tipología de vivienda sino que se trata de una condición de compatibilidad prevista para el uso residencial y por lo tanto sujeta a condiciones determinadas.
- f) Y finalmente, acogiendo la observación relativa a la dificultad de control de cumplimiento de los requisitos establecidos para la compatibilidad del uso turístico ocasional en la vivienda habitual, alegada por el Servicio de Infraestructuras Turísticas de la Comunidad Valenciana se ha establecido un Régimen Transitorio (art. 6.5 de las Normas Urbanísticas del PEP) en virtud de la cual esa compatibilidad entrará en vigor cuando el Ayuntamiento apruebe la correspondiente ordenanza municipal reguladora de las condiciones de control de estas condiciones.

En consecuencia se propone esta redacción de los artículos siguientes:

Art. 6.4.- Clasificación de usos según su función.

- b. *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.*

Según las condiciones de implantación urbanística se establecen las siguientes modalidades:

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

5. 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.
6. 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.
7. Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
8. 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.

Art. 6.5.- Régimen transitorio
(...)

2. La compatibilidad del uso Terciario Vivienda turística, modalidad V1 (Tvt-v1) prevista en el artículo 6.4. apartado c. del presente Plan Especial, no entrará en vigor hasta que no se apruebe la correspondiente ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso.

El régimen de este uso se completa con el resto de artículos de las Normas que definen la compatibilidad de las dos modalidades previstas, ya que la que se admite en todo el ámbito es Terciario Vivienda Turística (Tvt-v1) y sin embargo el Terciario Vivienda Turística (Tvt-v2) solo en el subámbito de predominancia terciaria, en edificio de uso exclusivo y cumpliendo unas determinadas distancias entre ellas.

Nº 145	SOLICITANTE: VALENCIA BUSINESS BUILDING SL – CIF B98689540 Representante: MARIA ISABEL MARTINEZ MARTINEZ, DNI ***9166** 00110 2018 081519 27/09/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Ayuntamiento 25	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Idem Alegación 140.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Idem Alegación 140.

Nº 146	SOLICITANTE: Victoria del Pozo Fernández DNI ***9703** 00110 2018 081456 27/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se critica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 147	SOLICITANTE: CDAD PROP C/MALDONADO 17 DE VALENCIA - CIF H40506784 EMMANUELE FULVI MURRAY NIE ***3639** 00118 2018 0044230 27/09/2018
Emplazamiento: C/ Maldonado 14	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se solicita se revise la inclusión del edificio sito en c/ Maldonado 14 en el Catálogo de Protecciones del PEP de Ciutat Vella ya que ni el edificio ni su entorno próximo presentan ningún interés patrimonial.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN adaptando la FICHA C3.0234 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES a las condiciones definidas en este informe y los PLANOS DE ORDENACIÓN DE REGIMEN Y PROTECCIÓN donde se especifica que la protección parcial afecta solo a la fachada, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Estudiada la alegación se propone estimarla parcialmente, por lo tanto, se adapta la FICHA C3.0234 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES a la protección de la fachada permitiendo el vaciado del resto del inmueble. De esta forma el edificio se mantendrá en el nivel de protección general parcial, pero con la fachada del edificio como único componente a conservar con carácter material. El resto del edificio se puede reconstruir con las condiciones nuevas que se incorporan a la FICHA.

Los cambios que se realizan en la Versión Preliminar expuesta al público el Documento del Plan Especial son los que suponen la adaptación de la FICHA C3.0234 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES a las condiciones definidas en este informe y los PLANOS DE ORDENACIÓN DE REGIMEN Y PROTECCIÓN donde se especifica que la protección parcial afecta solo a la fachada tal y como se detalla a continuación:

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultural: Niveles De Protección Sección Patrimonio Natural: se cambia el nivel de protección del edificio a Nivel de Protección general Parcial (la fachada del edificio es el único componente a conservar con carácter material).

FICHA C3.0234 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO “7-COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PERMITIDAS”

Se modifica la tabla, y el único componente a conservar con carácter material son las fachadas principales del edificio.

EN EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

La fachada principal del edificio se debe conservar con carácter material. El resto del edificio se puede reconstruir con las siguientes condiciones:

- Tal y como se determina en el Plan Especial, en el caso de edificios protegidos, sujetos a remodelación o vaciado con mantenimiento de fachada, las actuaciones a realizar serán congruentes con su tipo-morfología, respetando la edificabilidad, la cota de forjados y cubiertas y la disposición originaria de huecos.

- El volumen que se reedifique no podrá aumentar ni la superficie ni el aprovechamiento de la anterior edificación protegida, y en todo caso deberá adaptarse a las condiciones del Plano de ordenación Régimen urbanístico.

Nº 148	SOLICITANTE: Amparo Marín Duart – DNI ***1037** 00110 2018 081494 27/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 149	SOLICITANTE: Noemí Carmen Navío Peral DNI ***9123** 00118 2018 0044326 27/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 150	SOLICITANTE: Arquitectura- Servicios Centrales Técnicos AJUNTAMENT DE VALÈNCIA 28/09/2018
Emplazamiento: c/ Sangre 4 - C3.0767	
CONTENIDO DEL INFORME: Respecto del inmueble situado en la c/ Sangre 4, emplazamiento: 5624902 YJ2752D, protegido por el PEP de Ciutat Vella cuya FICHA INDIVIDUALIZADA es C3.0767 se señala que (1) la titularidad es pública, no privada; (2) que en lo que respecta a la conservación de pinturas y dibujos en paredes y techos, se podría matizar la conservación de los dibujos sólo si estos tuvieran un interés especial. O bien aclarar si se puede trasladar la pared donde estén grafiados si fuera necesario por motivos de distribución u otra solución alternativa; (3) que sea posible la reordenación del volumen de cubierta en las crujías primera y segunda de la edificación protegida y establecer un cuerpo nuevo que relacione este edificio con la última planta del inmueble no protegido. La envolvente máxima vendría definida por las alturas definidas en el plano de régimen al edificio no protegido que son IV en fachada y esquina (con retranqueo) y V en el resto.	
PROPUESTA DE RESOLUCION: ESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vistas las consideraciones realizadas en el contenido del informe tenemos que señalar que:

- 1.- En cuanto a los errores detectados, descritos en los apartado 1 y 3 se corregirán en la Ficha Individualizada C3.0767.
- 2.- Respecto de la conservación de pinturas y dibujos en paredes y techos identificados en el estudio previo realizado por Universidad Politécnica, se considera necesario la realización de un estudio específico por técnico licenciado en Bellas Artes especialista en restauración o similar, para determinar sus valores históricos y artísticos o en caso contrario justificar la falta de valor suficiente para ser conservados. En función del resultado o valoración de pinturas y dibujos y si merecen su conservación, en la realización del proyecto edificatorio, se procurará su mantenimiento en el lugar original o se justificará la imposibilidad proponiendo nueva implantación en el edificio.

El proyecto junto con el resultado de la valoración de la conservación de las pinturas y dibujos deberá ser autorizado por la Comisión de Patrimonio Municipal.

- 3.- Se plantean dudas en la interpretación de las condiciones de la FICHA para la intervención de reordenación de volúmenes sobre la cubierta del edificio. A continuación añadimos aclaración al respecto, que incorporaremos a la ficha.

Respecto de la reordenación del volumen de cubierta del edificio protegido en caso de intervención conjunta con la parcela colindante se admiten las siguientes soluciones que serán valoradas en el concurso de ideas previo al desarrollo del proyecto técnico:

- i. Creación de un nuevo volumen, en el edificio protegido, en la crujía primera con la profundidad del casetón actual de la escalera que se desarrolle en todo el ancho de la fachada hasta unirse con la última planta del edificio de nueva planta. La envolvente máxima del conjunto formado por los dos inmuebles será la definida por las alturas permitidas en el plano de régimen urbanístico.

- ii. Edificación de nueva planta, con la altura de cornisa del edificio protegido y retirando el casetón de la escalera del edificio protegido.

En la segunda y tercera crujía del edificio protegido no se admite elevación o sobreelevación de cubiertas existentes.

Teniendo en cuenta las observaciones realizadas y tras una reunión conjunta del equipo redactor con los técnicos de este servicio municipal se modifica la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.0767 del edificio c/ Sangre 4 - incluida en la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella.

Se modifica la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.0767 del edificio c/Sangre 4.

1. Se conservará la edificación existente en el número 4 de la C/ Sangre, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:
 - a. Que las fachadas principal y trasera del cuerpo edificado recayente a la calle de la Sangre (primera crujía) y las fachadas del cuerpo edificado interior (tercera y cuarta crujía) se consideran partes a conservar.
 - b. El sistema estructural es un componente a conservar excepto las partes que tras su estudio se consideren irrelevantes.
 - c. Tras el cuerpo formado por la primera crujía se encuentra un patio y otras construcciones (formando la segunda crujía) que deberán ser objeto de estudio en el proyecto de intervención con el objetivo de confirmar su conservación o eliminación y la recuperación total o parcial del espacio del patio, así como las fachadas ocultas recayentes al mismo. Si tras su estudio, los cuerpos construidos en la segunda crujía son considerados sin valor patrimonial o irrelevantes, se admitirá la eliminación total o parcial de los mismos, así como la construcción de edificación de nueva planta en la segunda crujía sin superar la edificabilidad y altura definida por los cuerpos existentes, y manteniendo siempre libre de edificación, como mínimo, la superficie y dimensiones del patio actual. Cualquier actuación sobre la segunda crujía primará la puesta en valor de las fachadas de la primera y tercera crujía recayentes al patio original. En el caso de la eliminación de los cuerpos construidos en la segunda crujía y la construcción de nuevos (de acuerdo con las condiciones ya enunciadas), se minimizará la afección sobre las fachadas recayentes al patio, procurando emplear materiales claramente diferenciables de los existentes, ligeros, transparentes, etc.
 - d. Elementos emergentes como galerías, barandillas u otros vuelos presentes en fachadas recayentes al patio interior (segunda crujía) y al patio trasero (situado al final de la parcela) se consideran elementos impropios a eliminar o retirar.
 - e. Se confirmará a través de la formulación del proyecto de intervención la conveniencia de conservar o eliminar la escalera y la caja de la escalera situada en la primera crujía, emergente en cubierta en forma de casetón, con el objetivo de recuperar la conformación de una cubierta con una definición clara y unitaria así como la recuperación de la espacialidad propia de las estancias principales de la primera crujía recayente a la calle de la Sangre.
 - f. La cubierta de la primera, tercera y cuarta crujía son componentes a conservar. No se admite la elevación o sobreelevación de las cubiertas existentes, ni la construcción de ningún cuerpo por encima de las mismas. El antepecho de cubierta recayente a la calle de la sangre se considera irrelevante. La cubierta de la primera crujía (cuerpo recayente a c/Sangre 4) será inclinada con revestimiento cerámico adecuado a su tipología conservando su perfil y pendiente actuales.
 - g. Los elementos decorativos, revestimientos, pinturas, dibujos en paredes y techos y carpinterías que resulten con valor patrimonial tras su estudio son componentes a conservar.

En el caso de existir la incompatibilidad entre el uso y habilitación del edificio y la conservación pinturas, dibujos o carpinterías, se podrá proponer su traslado dentro del mismo inmueble, garantizando su correcta conservación y con una propuesta motivada.

- h. El patio trasero deberá quedar libre de edificación. La rehabilitación del edificio deberá acondicionar la medianera vista del edificio colindante sito en la calle Arzobispo Mayoral 4 (5624904). El tratamiento del patio será preferiblemente ajardinado minimizando el uso de pavimentos.

Añadimos al art 5.14 (5624903) Equipamiento SQA en C/ La Sangre 6

1. Se permite la intervención conjunta de rehabilitación del inmueble protegido (código C3. 0767) situado en C/ Sangre 4 (5624902) y la edificación de nueva planta a construir en el solar colindante en la esquina entre las calles Sangre y Arzobispo Mayoral (5624903 - también propiedad municipal). La intervención conjunta será objeto de proyecto unitario de intervención, sujeto previamente a la realización de un concurso de ideas y al dictamen favorable del resultado del mismo por parte de la Comisión Municipal de Patrimonio. El anteproyecto resultado del concurso de ideas servirá como directriz definitoria del Proyecto de Intervención.

2. La intervención conjunta permitirá la agregación funcional del inmueble protegido con el edificio de nueva planta y deberá adaptarse a los siguientes requisitos patrimoniales:

- El proyecto deberá evidenciar la agregación del edificio existente y la obra nueva en la fachada, mediante un tratamiento que permita diferenciar que se trata de unidades parcelarias distintas.
- El nuevo edificio en la parcela 5624903 cumplirá las siguientes condiciones:
 - o Cubierta plana.
 - o Altura máxima de cornisa igual a la de la fachada del edificio sede del Ayuntamiento de Valencia recayente a C/Sangre 8 (5724701)
 - o Altura mínima de cornisa la del edificio protegido colindante situado en C/Sangre 4 (5624902)
 - o El número de plantas podrá adaptarse a las del edificio protegido.
 - o Cumplirá las condiciones generales de la edificación en Subzona Reforma Urbana XIX y XX (art. 4.8 NNUU PEP Ciutat Vella). No obstante, podrán plantearse otras soluciones distintas de forma puntual y que prevean variaciones de las condiciones de la subzona de aplicación, para la mejor adaptación del edificio al uso previsto y a su entorno protegido, deberán ser aprobadas mediante dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio
- La intervención conjunta cumplirá con las condiciones previstas en la ficha de catálogo del edificio protegido (C3.0767) y la unión entre ambas edificaciones se realizará preferiblemente a través de la zona correspondiente a la segunda crujía del edificio protegido.
- La intervención conjunta acondicionará la posible medianera vista resultante en el edificio colindante sito en la calle Arzobispo Mayoral 4 (5624904)

Nº 151	SOLICITANTE: Julián Herrera del Río DNI ***5033** 00110 2018 081857 28/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se critica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 152	SOLICITANTE: Comunidad de Propietarios del edificio C/ Na Jordana 32, REPRESENTANTE: GUILLERMO BALAGUER PALLÁS, DNI ***2580** 00110 2018 082034 28/09/2018
Emplazamiento: C/ Na Jordana 32	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: En relación con las determinaciones del PEP para la UE-22 del Barrio del Carmen en la que el edificio se encuentra incluido, quedando en situación de fuera de ordenación, discrepan de la forma de obtención del valor de repercusión establecido que se considera dimensionado, siendo sin duda más bajo. Se discrepa igualmente de la cuantificación de los derechos de realojo y retorno en particular en lo que se refiere a este último que se satisface con el ofrecimiento de una vivienda nueva, y la estimación de esta cantidad, presumiblemente muy superior a la fijada, no se estima. Por estas razones consideran que la viabilidad económica de esta Unidad de Ejecución puede resultar una quimera., siendo los costes de urbanización muy superiores a los previstos al no haber contabilizado la partida más cara de la actuación: el derecho de retorno de 22 ocupantes que se desalojan de sus viviendas por la actuación. Se señala igualmente que pese a ser sin duda la Unidad con más cargas de urbanización del Plan, es la que tiene el índice de edificabilidad más bajo de todas las contempladas por el Plan. Se alega la prohibición de delimitar Unidades de Ejecución que nos sean viables económicamente partiendo de lo dispuesto en artículo 47 de la Constitución Española. Y por todo ello solicita se reconsidere la ordenación urbanística de la Unidad de Ejecución para hacerla viable económicamente, bien incluyendo en la ordenación el edificio de que se trata y renunciando a su demolición, o bien dotando a la Unidad de la edificabilidad suficiente para que asuma sus costes. Y esto, previa cuantificación del derecho de retorno.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A juicio del equipo redactor la alegación parte de un erróneo entendimiento del derecho de retorno de los ocupantes del edificio en situación de fuera de ordenación una vez demolido este, para ejecutar la ordenación prevista en el plan, que intentaremos clarificar a continuación:

Señala el art. 19.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que

“Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado”

Ahora bien, el precepto en cuestión reconoce ese derecho de retorno, según indica en su apartado 1, cuando se actúe de manera aislada, cosa que no sucede en este caso en el que se plantea una actuación integrada. Lo mismo sucede en la legislación urbanística Valenciana que contempla estos costes en el art. 167.b) LOTUP en relación con las actuaciones aisladas.

Esto por sí solo ya justifica que no se haya considerado este coste entre los que se han contemplado para analizar la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución.

No obstante y con el ánimo de no dejar aspectos por considerar señalaremos que el art. 19.1 citado, reconoce el derecho de retorno (1) a los arrendatarios; y (2) para que lo puedan hacer efectivo ante el dueño de la nueva edificación; (3) por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Estas tres condiciones de ejercicio del derecho de retorno son muy importantes a los efectos de realizar un adecuado análisis de la cuestión que plantea la alegación.

En efecto, al circunscribir el derecho de retorno a los arrendatarios la previsión de la legislación urbanística es coincidente con el hecho de que el retorno esté reconocido en la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos que regula la situación que se da con el inquilino en los casos en los que la vivienda o local de negocio dónde vive o desarrolla su actividad, forma parte de una edificación que por motivos ajenos a la voluntad del propietario y del propio inquilino, tiene que ser derribado o remodelado (v.gr. situación urbanística de fuera de ordenación incompatible con la ordenación que se pretende ejecutar). En estos casos se activa el derecho de retorno que posee el inquilino y que obliga al propietario a conceder al inquilino en plazo determinado una vivienda o local de negocio de similares características a las que tenía anteriormente.

Pero sobre todo esta circunstancia ratifica que en una actuación integrada no resulte un coste repercutible al resto de propietarios porque:

- a) El propietario de la edificación demolida en una teórica reparcelación tendrá un derecho de contenido económico (indemnización) equivalente al valor del inmueble demolido y un derecho a que se le adjudique uno de los inmuebles nuevos construidos, previéndose de este modo en la legislación una suerte de subrogación real arrendatario del inmueble demolido respecto del nuevo inmueble.
- b) Dicho de otro modo, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios se materializa en la obra nueva resultante de la transformación urbanística, y tendrán que ser los propietarios los que satisfagan ese derecho, conforme indica la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

Queda así claro la razón por la cual el PEP no ha considerado el coste del derecho de retorno como una carga a repercutir a todos los propietarios.

Por lo demás las críticas que se realizan al estudio de mercado en virtud del cual se han obtenido los valores de repercusión de suelo y los costes de urbanización deben ser rechazadas en la medida en que éste responde a una metodología estándar y arroja el resultado que refleja el estudio de Sostenibilidad económica sin que se aporten por el alegante datos fidedignos que desvirtúen los resultados obtenidos. En todo caso estos costes son meramente orientativos ya que en la reparcelación se tendrán que justificar los valores considerados. El contenido del PEP a estos efectos pretende reflejar la viabilidad económica de la actuación proyectada.

Por todas las razones expuestas consideramos que procede desestimar la alegación ya que la Unidad de Ejecución 22 resulta viable económicamente, y por tanto no procede modificar ni el aprovechamiento tipo de la Unidad, ni el IEB, ni corregir los costes de urbanización.

Nº 153	SOLICITANTE: María Mercedes Barranco Oltra DNI ***4678** 00110 2018 082029 28/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 154	SOLICITANTE: MINISTERIO DE ECONOMIA Y EMPRESA. SECRETARIA DE ESTADO PARA EL AVANCE DIGITAL. D.G. TELECOMUNICACIONES Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN. 00110 2018 082038 28/09/2018
Emplazamiento: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL INFORME: EL informe se emite a los efectos del art. 35.2 de la ley 9/2014 de 9 de mayo, general de telecomunicaciones y en el se señala que El PEP parece no adecuarse a la normativa sectorial en telecomunicaciones al establecer restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se considera que el Plan Especial no debería establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores, tales como (a) la obligación de que cualquier instalación sobre cubierta no sea visible desde la vía pública; o (b) la prohibición de instalar cualquier antena o equipo de telecomunicaciones en las fachadas de los edificios, sin matizar el tipo de instalación, para evitar incluir en la restricción las antenas de reducidas dimensiones sin impacto en la imagen urbana. Solicita que esas restricciones sean matizadas o modificadas. Al margen de lo anterior sugieren que debería incluirse en el <u>artículo 8.4</u> apartado Instalaciones y servicios, las excepciones a la necesidad obtención de licencia a las que se refiere el artículo 34 de la LGTEL, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre; y que deberían aclararse los tipos de instalaciones y servicios a los que aplica la obligación de obtención de licencia. Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación el <u>artículo 8.7</u> del documento “NNUU Y CAT_CAS_firmado”, se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas adoptado por acuerdo entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil, incluye algunas medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano. En cualquier caso, los instrumentos de planificación urbanística deben evitar la imposición de restricciones desproporcionadas que impidan o dificulten excesivamente el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Finalmente a título informativo se recogen las principales consideraciones de carácter general contenidas en la normativa de telecomunicaciones como, derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable; ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada, normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónica, obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística, infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios; publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas. Por todo ello <u>se emite informe desfavorable en relación con la adecuación del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA DE VALENCIA a la normativa sectorial de telecomunicaciones</u>. Se señalan como vinculantes las observaciones relativas a los art. 4.6 y 8.4 del Plan Especial que tienen tal consideración a los efectos contemplados en el mencionado artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. En consecuencia, el AYUNTAMIENTO DE VALENCIA dispondrá de un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de este informe, para remitir a este Ministerio dicho instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir a este Ministerio sus alegaciones, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.	

PROPUESTA RESOLUCIÓN: TENER por evacuado el informe a los efectos oportunos y proceder a la modificación del contenido del PEP en los términos indicados en el Informe del Equipo Redactor

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La jurisprudencia de nuestros Tribunales (pudiendo citar a modo de ejemplo la Sentencia de Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 1ª, Sentencia 188/2018 de 21 Mar. 2018, Rec. 279/2016) ha venido estableciendo con reiteración que:

1. Que la legislación sectorial en materia de telecomunicaciones no elimina las competencias municipales para atender a los intereses derivados de su competencia en materia urbanística, con arreglo a la legislación aplicable, incluyendo los aspectos de estética y seguridad de las edificaciones, medioambientales o de protección del patrimonio cultural.
2. Por consiguiente, los Ayuntamientos pueden, en el planeamiento urbanístico, establecer condiciones para las nuevas redes de telecomunicaciones, y contemplar exigencias y requisitos para realizar las correspondientes instalaciones en ordenanzas o reglamentos relativas a obras e instalaciones en la vía pública tendentes a preservar los intereses municipales en materia, en este caso, el patrimonio histórico-artístico (artículo 25.2 e. Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local).
3. Dicha competencia municipal no puede traducirse en restricciones absolutas al derecho de los operadores a establecer sus instalaciones, ni en limitaciones que resulten manifiestamente desproporcionadas.
4. Para interpretar el concepto de "proporcionalidad" resulta útil la doctrina del Tribunal según la cual dicho criterio debe apreciarse en función de la idoneidad, utilidad y correspondencia intrínseca de la entidad de la limitación resultante para el derecho y del interés público que se intenta preservar.
5. Así lo establece además el art. 34.4 de la actual Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que también se remite al principio de proporcionalidad cuando alude al ejercicio de su iniciativa normativa por parte de las distintas Administraciones públicas cuando aquella pueda afectar al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Pues bien, desde la perspectiva de la proporcionalidad cabe señalar que la ordenación establecida en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, tratándose de un Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural no resulta desproporcionada. En este sentido cabe señalar que tampoco se ha planteado por parte de la alegante soluciones o alternativas que puedan evaluarse desde esta misma perspectiva.

Señalar en este sentido que el PEP Ciutat Vella contiene la regulación urbanístico-patrimonial que afecta al ámbito de Ciutat Vella de Valencia que es B.I.C Conjunto Histórico por virtud de lo establecido en el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano por ser el instrumento adecuado para regular los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, que con categoría de "conjunto histórico" y "monumento" que están incluidos en este ámbito.

En cuanto que instrumento urbanístico e instrumento patrimonial por un lado, de conformidad con lo previsto en la normativa urbanística el PEP Ciutat Vella, a partir de su aprobación será el documento regulador del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito y en tal sentido se adapta a la normativa urbanística Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), en concreto según lo dispuesto en apartado 2

del Artículo 43. Y por otro lado desde el punto de vista patrimonial, se convertirá en el instrumento de ordenación del ámbito protegido, en particular:

- Desarrollará las previsiones contenidas en el art. 39.2 y 39.3 de Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Histórico y Planes Especiales de Protección referidos a entornos de protección de BIC de categoría monumento de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

- Incluirá las determinaciones que requiere la normativa patrimonial, en el ámbito territorial definido como "entorno de protección" del Bien de Interés Cultural en el art. 34.2 que exige la redacción por parte del ayuntamiento afectado de un Plan Especial de Protección.; y Teniendo en cuenta el art. 39.2 g) el PEP Ciutat Vella contendrá un Catálogo de Protecciones.

Así pues, la ley de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, art. 39.2 y 39.3 de Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Histórico y Planes Especiales de Protección define de forma muy clara en apartado m) del "Artículo 39 que:

m) El Plan dispondrá que toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

En consecuencia y por lo que se refiere a las concretas cuestiones planteadas en el informe del Ministerio cabe señalar que:

1. No se considera que ninguna de las cuestiones relacionadas en el informe constituyan restricciones desproporcionadas al despliegue de infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tratándose de medidas proporcionadas a la finalidad propia del Plan Especial de Protección.
2. En concreto la obligación de que cualquier instalación sobre cubierta no sea visible desde la vía pública (artículo 4.6 apartado Condiciones generales) no parece que resulte desproporcionada desde la perspectiva de la protección del patrimonio arquitectónico cuando existen alternativas suficientes para la instalación de estas redes sin que resulten visibles desde la vía pública. Lo mismo respecto de la prohibición de instalar cualquier antena o equipo de telecomunicaciones en las fachadas de los edificios, prohibición que no requiere de matización de ningún tipo ya que existen otras alternativas de ubicación de estas instalaciones sin afectar a la imagen visual del conjunto histórico-artístico. En todo caso como puede apreciarse ni se trata de prohibiciones absolutas, ni por supuesto estas medidas carecen de justificación desde la perspectiva de protección patrimonial propia del PEP.
3. Se acepta la sugerencia de incluir en el artículo 8.4 apartado Instalaciones y servicios, las excepciones a la necesidad obtención de licencia a las que se refiere el artículo 34 de la LGTEL, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

En tal sentido, se propone la modificación del apartado 8.4 del siguiente modo:

Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o del conjunto histórico y para petición de Licencia cuando esta resulte preceptiva conforme a la legislación sectorial que sea de aplicación se aportará estudio que desarrolle y justifique el contenido del art. Contaminación visual o perceptiva de estas Normas.

4. Se rechaza la sugerencia relativa a la clarificación de las restricciones al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas basadas en su impacto visual, pues como se ha indicado el art. 39.3.m) de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano es tajante al señalar que queda “... *expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.*”

Nº 155	SOLICITANTE: BINARIA COMPAÑÍA GENERAL DE CONSTRUCCIONES SL – CIF B97229371 Representante: VICENTE DELGADO DE MOLINA CÁNOVAS 00109 2018 003607 25/09/2018
Emplazamiento: C/ Quart 1 y 3	
ANTECEDENTES RELEVANTES EXP -035202-2011-120- Licencia de obras para la construcción de apartamentos.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Al incluirlo el PEP Ciutat Vella en el subámbito "Predominancia del Comercio Tradicional y Establecimientos Emblemáticos", limita en unos casos, y en otros los prohíbe, una serie de usos terciarios reduciendo considerablemente el atractivo de este solar. El propio Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, en su análisis de la problemática del ámbito, particularmente en la recuperación de áreas degradadas, reconoce el desinterés que ha existido por parte del promotor privado en determinados solares, y apuesta por recuperar la estructura urbana original. El objetivo de la presente alegación, tras intentar de forma muy activa estos últimos años la intervención en esta parcela de la promoción privada, sin éxito, es el de ampliar las posibilidades de estos agentes privados para finalmente intervenir en este solar y poder colmar una manzana en un emplazamiento extremadamente singular de Ciutat Vella que, de otro modo, hace muy difícil o inviable su ejecución. Por lo tanto solicita que se incluya esta parcela en el Subámbito "Predominancia Terciaria (comercio-servicios)", de forma que se amplíen los usos posibles, según las reglas definidas en el Artículo 6.10 del PEP CIUTATVELLA, y en concreto que dentro de uno de los usos compatibles de este Subámbito, como es el de Tvt "Terciario vivienda turística-profesional", se le exima del requisito de distancia de un radio 150 m entre ellas, dada la escasa entidad de la edificación.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La inclusión del solar alegado en dicho subámbito, se apoya en uno de los objetivos prioritarios de las normas del PEP: la recuperación del tejido residencial en la Ciutat Vella y la recuperación del comercio tradicional donde originalmente estaba implantado. Y desde luego descartamos establecer excepciones singulares a edificios concretos respecto de los criterios generales establecidos en el Plan Especial, lo que podría resultar claramente discriminatorio en favor singular para determinadas propiedades.

Y es que corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, la configuración e los usos admitidos aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan.

Por las razones expuestas se propone la desestimación de la Alegación.

Nº 156	SOLICITANTE: Vicente Fontestad Pastor ***3040** Arzobispado de Valencia – CIF R4600005E 00110 2018 080708 25/09/2018																																								
Emplazamiento N/A																																									
ANTECEDENTES RELEVANTES: Alegación al Documento inicial Estratégico, borrador del plan y Documento de Participación de 25.01.2018 (E-035 02-2017-000028-00)																																									
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:																																									
1. De acuerdo con lo explicitado en la alegación presentada el 25.01.2018, algunas parcelas cuya calificación aparece como SQS*-R Monasterios, Conventos y Residencias Sacerdotales- no están abiertos a un culto externo ya que responden a la vida comunitaria de clausura de una comunidad monacal o a una vivienda sacerdotal comunitaria, estando en ambos casos excluido el acceso a otras personas. En consecuencia se estima que estos edificios no deberían tener categoría de equipamientos, abiertos a la población en general, sino más bien adscribirse a un uso Residencial Comunitario Rcm de carácter religioso, tal y como viene definido en las NNUU PEP ciutat vella, pag. 79. Llama la atención el caso específico del Real Colegio-Seminario del Corpus Christi-Patriarca. El uso más genuino es el SQS*-R en todo el edificio. Cualquier otro uso es complementario y queda suficientemente englobado en la definición. 2. Los edificios sitos en Casa de los obreros C/ Caballeros nº 31(Teatro Talia) y Casa de la juventud obrera C/ Landerer nº 5 (Antiguo Centro Teatral Escalante) con la calificación SQE*-CUL han perdido el anagrama (*) indicativo de su condición de propiedad privada. Solicitan se recupere en éstos edificios a su condición de SQE*-CUL incluyéndolos en el listado de Equipamientos Privados de las red Secundaria (Art. 5.3) de acuerdo con lo señalado en el plano de ordenación régimen urbanístico O-08. 3. Se ha variado el nivel de protección en: <table border="1"> <thead> <tr> <th>NOMBRE</th> <th>Nivel Protección Catalogo Estructural Revisión PGOU</th> <th>Nivel Protección PEP-EBIC 06/07</th> <th>Nivel Protección PEP</th> <th>Nivel Protección ALEGACION</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Palacio Arzobispal</td> <td>-----</td> <td>BRL Parcial</td> <td>BRL Integral</td> <td>BRL Parcial</td> </tr> <tr> <td>Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio y Antigo Seminario Conciliar</td> <td>-----</td> <td>BRL Parcial</td> <td>BRL Integral</td> <td>BRL Parcial</td> </tr> <tr> <td>Residencia Sacerdotal San Luis Beltrán (Iglesia del Milagro y Hospital sacerdotes pobres)</td> <td>BRL Protección 2 (Sustituida por PEP-EBIC 06/07)</td> <td>BRL Parcial</td> <td>BRL Integral</td> <td>BRL Parcial</td> </tr> <tr> <td>Monasterio de la Encarnación</td> <td>BRL Integral/Parcial</td> <td>-----</td> <td>BRL Integral</td> <td>BRL Integral/Parcial</td> </tr> <tr> <td>Iglesia y Convento de San Lorenzo</td> <td>BRL Protección 2 Iglesia/ Protegido 3 Convento</td> <td>BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento</td> <td>BRL Integral</td> <td>BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento</td> </tr> <tr> <td>Residencia Maria Inmaculada C/Trinquete Caballeros 10</td> <td>-----</td> <td>2</td> <td>Integral</td> <td>Parcial</td> </tr> <tr> <td>Iglesia y Convento San José de Calasanz (Escuelas Pías)</td> <td>BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento</td> <td>BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento</td> <td>BIC Integral</td> <td>BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento</td> </tr> </tbody> </table>		NOMBRE	Nivel Protección Catalogo Estructural Revisión PGOU	Nivel Protección PEP-EBIC 06/07	Nivel Protección PEP	Nivel Protección ALEGACION	Palacio Arzobispal	-----	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial	Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio y Antigo Seminario Conciliar	-----	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial	Residencia Sacerdotal San Luis Beltrán (Iglesia del Milagro y Hospital sacerdotes pobres)	BRL Protección 2 (Sustituida por PEP-EBIC 06/07)	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial	Monasterio de la Encarnación	BRL Integral/Parcial	-----	BRL Integral	BRL Integral/Parcial	Iglesia y Convento de San Lorenzo	BRL Protección 2 Iglesia/ Protegido 3 Convento	BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento	BRL Integral	BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento	Residencia Maria Inmaculada C/Trinquete Caballeros 10	-----	2	Integral	Parcial	Iglesia y Convento San José de Calasanz (Escuelas Pías)	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento	BIC Integral	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento
NOMBRE	Nivel Protección Catalogo Estructural Revisión PGOU	Nivel Protección PEP-EBIC 06/07	Nivel Protección PEP	Nivel Protección ALEGACION																																					
Palacio Arzobispal	-----	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial																																					
Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio y Antigo Seminario Conciliar	-----	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial																																					
Residencia Sacerdotal San Luis Beltrán (Iglesia del Milagro y Hospital sacerdotes pobres)	BRL Protección 2 (Sustituida por PEP-EBIC 06/07)	BRL Parcial	BRL Integral	BRL Parcial																																					
Monasterio de la Encarnación	BRL Integral/Parcial	-----	BRL Integral	BRL Integral/Parcial																																					
Iglesia y Convento de San Lorenzo	BRL Protección 2 Iglesia/ Protegido 3 Convento	BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento	BRL Integral	BRL Integral Iglesia/ Parcial Convento																																					
Residencia Maria Inmaculada C/Trinquete Caballeros 10	-----	2	Integral	Parcial																																					
Iglesia y Convento San José de Calasanz (Escuelas Pías)	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento	BIC Integral	BIC Integral Iglesia/ Parcial Convento																																					

Se desconoce el criterio por el cual se ha subido con carácter general el nivel de protección de algunas parcelas, contengan alguna parte calificada como BIC o BRL, o no. El Nivel de Protección Parcial es el que mejor se adapta a la deseada protección de los bienes y sus elementos definitorios que artística e históricamente se desean valorar y conservar. La asignación indiscriminada del nivel de protección integral a determinadas parcelas no responde a la realidad y no contribuye realmente a la conservación patrimonial pues podría llevar en algunos casos a la "inadaptación edilicia". Se describe inmueble a inmueble para discutir el grado de protección señalado.

4. En relación con el Antiguo Seminario Conciliar y Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio: La ficha no detalla que el edificio es el resultado de la agregación de diversas construcciones procedentes de la antigua casona del Conde del Real, de la del conde de Cirat y otras, en las que se realizaron diversas obras de habilitación en 1847 y a las que el arquitecto Timoteo Calvo añadió en 1853 el claustro mayor y la austera fachada de la calle Trinitarios como elementos organizadores del gran número de edificaciones, realizando en 1892 otra operación similar con el claustro acristalado menor y la continuación de la fachada hasta la iglesia del Salvador. Es decir, que Timoteo Calvo no construye el edificio en su conjunto sobre solares sino que interviene encajando claustros y fachada principal en un conjunto de edificaciones dispersas y de muy diversa factura, derribando presumiblemente las partes más nobles de dichas casonas para realizar el cuerpo de edificación que recae a la C/ Trinitarios. Con posterioridad han intervenido en el edificio otros arquitectos como Casado-Colomer-Alcacer-Soria, Bru Ripollés y Agustí Llabata, o se han programado intervenciones como las de Vicente Marchuet y Salvador Lara que no llegaron a ejecutarse. Hay que corregir, la ficha en lo que hace referencia a la pretendida rehabilitación efectuada por el arquitecto Salvador Lara Ortega en 2008 puesto que se trató únicamente de un proyecto de intervención parcial para habilitar locales para una exposición, que nunca llegó a ejecutarse.
5. En relación con el Monasterio de la Encarnación plantea mantener el nivel integral para la portada y crujía, dejando como nivel Parcial el resto de la parcela que así esté marcada en el plano O-11.1 y estableciendo el nivel de protección Ambiental para el espacio libre al objeto de garantizar su conservación y actuaciones tendentes a mantener su configuración de jardín (ya que no posee más elementos de interés que las propias especies arbóreas que allí existen y pueden estar protegidas por el PGOU) pero permitiendo el único acceso rodado al convento existente (C/ Foyos) y el estacionamiento de los dos o tres vehículos que necesita la Comunidad, los suministros y el mantenimiento del conjunto. También propone redimensionar las alineaciones del espacio libre (pues no mantiene las dimensiones históricas del antiguo huerto conventual -ver planos históricos- ni se conocen los elementos y especies arbóreas originales) y restituir la edificabilidad y parámetros urbanísticos de la Modificación del PEPRi Velluters para que pueda estudiarse la posibilidad de completar con una fachada interior el cuerpo de edificación no protegido recayente a la c/ Balmes y las condiciones de edificación en planta baja en la orientación recayente a la C/Foyos.
6. En relación con la Iglesia y Convento de San Lorenzo: La ficha del edificio del convento, apenas indica nada, con todo lo cual parece entenderse que el nivel de protección del convento continúa siendo el vigente, Parcial, aunque sin denominarlo así expresamente. Debe corregirse la ficha del catálogo y el plano de ordenación O-11.1 diferenciando adecuadamente la parte que es BRL de la que no lo es, y llevando esta diferente valoración de cuerpos de edificación de la parcela a su diferente nivel de Protección. Además debe incorporarse el plano que figuraba en esta ficha y llevarse esta información a los planos de ordenación (especialmente el O-11.1).
7. Residencia M^a Inmaculada (C/ Trinquete Caballeros 10): Esta parcela no está calificada como BRL y no hay ficha de catálogo en el PEP Ciutat Vella. En el PEPRi SEU Xerea se establece un nivel de protección 2 y en los planos de información del PEP Ciutat Vella se explicita un Nivel de Protección 3. Sin embargo, en el plano de ordenación O-11.1 aparece con un Nivel de Protección Integral que no se justifica en ninguna parte del Planeamiento. La ausencia de información que se da en el PEP no justifica un Nivel de Protección Integral en los planos de ordenación y tampoco existe antecedente alguno en el PEPRi correspondiente, que el nivel de Protección adecuado sería Parcial.

8. **Iglesia y Convento San José de Calasanz:** No se entiende la extensión del nivel de Protección Integral a toda la parcela cuando la ficha del catálogo del PEP-EBIC 06-07 distinguía claramente los dos ámbitos con sus diferentes niveles de protección: integral para la iglesia y parcial para el colegio. Por otra parte, la ficha individualizada tan sólo describe la iglesia. El colegio dispone de una fachada academicista que se adapta a la configuración espacial del cuerpo de edificación docente que precede al patio de juegos. Presenta un interesante vestíbulo general, claustro y escalera principal como elementos de interés a conservar. Debe preservarse la categoría de Protección Parcial para el edificio del Colegio que se señalan en las fichas de Catálogo con independencia de que la iglesia sea Integral.

PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN de acuerdo con el contenido del Informe del Equipo redactor.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se analizan por separado cada una de las cuestiones que plantea esta alegación:

1. En relación a que algunas parcelas aparecen como SQS*-R Monasterios, Conventos y Residencias Sacerdotales- cabe señalar que el criterio que se ha seguido es mantener la calificación que tenían estos inmuebles, como Monasterios, Conventos y Residencias vinculados a un edificio destinado al culto, como Equipamientos Dotacionales Privados (SQS*-R). La situación anterior de estos inmuebles era:
 - a) Monasterio Corpus Christi. (PEPRI CARMEN SP* Dre)
 - b) Monasterio de la Encarnación. (PEPRI VELLUTERS SP-6*)
 - c) Monasterio de la Puridad y de San Jaime. (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
 - d) Residencia Sacerdotal San Luis Beltran (Iglesia del Milagro y del Hospital de sacerdotes pobres). (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
 - e) Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio (comparte parcela con el Antiguo Seminario Conciliar). (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
 - f) Residencia Sacerdotal (Antigua Casa Profesa de los Padres Jesuitas). (PEPRI MERCAT SP-6*)

Como podemos apreciar todos eran dotacionales privados.

Haciendo un breve resumen de la situación en relación a parcelas calificadas como SQS*-R Monasterios, Conventos y Residencias Sacerdotales- cabe señalar que el criterio que se ha seguido es mantener su calificación como Equipamientos Dotacionales Privados, calificación que ya tenían en el planeamiento anterior vigente. No se produce ningún cambio en su calificación, solo en la nomenclatura que ahora es (SQS*-R) una adaptación a la nomenclatura de la LOTUP que no contempla aun el PGOU. El uso residencial comunitario (Rcm) al que se destinan los edificios a los que se hace referencia en la alegacion, es un uso compatible con el dotacional religioso y se incluye en el mismo tal y como prevé el PGOU. El PEP se basa en las condiciones siguientes del PGOU

Artículo 6.76.- Condiciones específicas.

SP-6 Religioso.

No obstante los suelos calificados por el Plan General como Servicios públicos de dominio y uso privado (SP) que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan sean propiedad del Arzobispado de Valencia o sustenten en dicha fecha edificios destinados al culto quedarán vinculados a dicho uso.*

Artículo 6.69.- Usos.

usos prohibidos

e) GSP Sistema General de Servicios Públicos.

- Residencial (R), excepto Residencial comunitario (Rcm) para colectivos susceptibles de asistencia en GSP-3, y para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto en GSP-6; No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al

Esto afectaría a los siguientes edificios según plantea la alegación:

- a) Monasterio Corpus Christi. (PEPRI CARMEN SP* Dre)
- b) Monasterio de la Encarnación. (PEPRI VELLUTERS SP-6*)
- c) Monasterio de la Puridad y de San Jaime. (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
- d) Residencia Sacerdotal San Luis Beltran (Iglesia del Milagro y del Hospital de sacerdotes pobres). (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
- e) Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio (comparte parcela con el Antiguo Seminario Conciliar). (PEPRI SEU XEREA SP 2-6*)
- f) Residencia Sacerdotal (Antigua Casa Profesa de los Padres Jesuitas). (PEPRI MERCAT SP-6*)

Por lo tanto, otro tema distinto es proponer respecto de los Residenciales comunitarios, (Rcm) el reconocimiento de un uso lucrativo privado, en cuyo caso procedería conforme señala la LOTUP (art. 178) (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley (art. 76.4 LOTUP) y (2) la cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la Administración, (art. 77.1.d), por lo que sería de aplicación lo previsto en el apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas del PEP, cuya redacción se ha modificado conforme se señala en el informe relativo a la Alegación 140. Ello significa que el Arzobispado debería contribuir económicamente con las cantidades correspondientes al cálculo de la cesión del suelo dotacional correspondiente y al porcentaje de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento. Del contenido de la alegación no se extrae que el alegante se refiera a este cambio por lo que no se admite la consideración expresada.

2. Se acepta la alegación relativa al edificio sito en Casa de los obreros C/ Caballeros nº 31 (Teatro Talia) cuya calificación se corrige para considerarlos SQE*-CUL incluyéndolos en el listado de Equipamientos Privados de la red Secundaria tras confirmar que se trata de un error que procede ya del planeamiento vigente y ahora se modifica.

Respecto de Casa de la juventud obrera C/ Landerer nº 5, Antiguo Centro Teatral Escalante se confirma que el planeamiento vigente lo contempla como un equipamiento público y ahora el Plan Especial, mantiene su calificación puesto que se considera que se trata de un inmueble singular tanto respecto del uso cultural y social, como teatro y además por la configuración arquitectónica actual resultando un conjunto suma de la unión de distintas edificaciones y piezas que forman parte de la trama histórica de este ámbito protegido al menos desde el siglo XVII.

Además cabe señalar que respecto de C/ Landerer nº 5, Antiguo Centro Teatral Escalante, recientemente se ha realizado una revisión al edificio como consecuencia de la solicitud de considerar Bien de Relevancia Local el inmueble petición por parte de Associació d'actors i actrius professionals valencians AAPV y se considera en esta fase que debe reconsiderarse la protección otorgada y dada la singularidad arquitectónica y funcional del Edificio merece su distinción como BRL el Conjunto formado por el Palacio de los Barones de Ruaya y Cortes y el antiguo Teatro Escalante.

se propone la calificación como BIEN DE RELEVANCIA LOCAL, categoría Monumento de interés local. Se le otorga nivel de protección general INTEGRAL a todo el conjunto aunque de forma independiente cada una de sus partes o componentes se conservarán en razón a su valor de carácter material, tipológico, ambiental, etc. Así lo detallará la FICHA PARTICULARIZADA. No obstante, será necesario la realización de un estudio previo antes de cualquier intervención de carácter integral que se proponga realizar en el edificio que analice y estudie en profundidad los distintos elementos para ajustar de forma más detallada la protección que les corresponde.

Se modifica la version preliminar del Plan Especial expuesta al publico y se asigna el codigo C2.44.2 a la FICHA del BRL.

Por lo tanto, se admite parcialmente esta consideración y se incorpora al ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA la valoración del inmueble sito en la parcela C/ Landerer nº 5, Antiguo Centro Teatral Escalante, que se mantiene como equipamiento público, dotacional cultural educativo, SQE-CUL, protegido.

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

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

No obstante, eso no significa que todas las partes o componentes del conjunto protegido tengan el mismo valor ni las mismas condiciones de intervención. Por eso, en el apartado 8 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS de la ficha del catálogo de Protecciones, se detalla para cada uno de los componentes o para cada una de las partes, su valor, carácter y actuación prevista, tal y como señalan los apartados 15 y 16 del Anexo VI de la LOTUP cada edificio tiene una Ficha en la que se singularizan y especifican los valores concretos que reúne el mismo y las posibles actuaciones en el mismo.

4. En relación con los inmuebles enumerados en la alegación se realizan en sus FICHAS INDIVIDUALES las modificaciones siguientes:

1-Palacio Arzobispal. Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al cambio de Nivel general de Protección tal y como se ha justificado para todos los inmuebles.

Se complementa la FICHA INDIVIDUALIZADA incorporando el plano de evolución del Palacio primitivo y añadiendo a las CONDICIONES PARTICULARES los siguientes aspectos:

La tabla del apartado 7- *COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS*, debe interpretarse teniendo en cuenta la siguiente relación de elementos que presenta interés:

- la composición general de las fachadas y volúmenes con una arquitectura "neobarroca" que recuerda la Exposición Universal de Sevilla de 1929,
- la estructura interna de los patios y del vestíbulo principal (con unas interesantes bóvedas vaídas de ladrillo en la tradición de las realizadas años antes por Guastavino)
- la escalera y ascensor principales y la claustral de servicio,
- las salas decoradas de la planta noble
- la capilla con decoración neoclásica
- la buganvilla del claustro

2- En relación con el Antiguo Seminario Conciliar y Residencia Sacerdotal Venerable Agnesio: Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al cambio de Nivel

Se modifica la FICHA del Catálogo de Protecciones C2.31 introduciendo los siguientes cambios:
Con posterioridad han intervenido en el edificio otros arquitectos como Casado-Colomer-Alcacer-Soria, Bru Ripollés y Agustí Llabata.

Se elimina la referencia a la Rehabilitación del arquitecto Salvador Lara que nunca se ejecutó.

3- La Iglesia del Milagro v Hospital de Sacerdotes Pobres (Residencia Sacerdotal San Luis Beltrán)

Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al cambio de Nivel general de Protección tal y como se ha justificado a nivel general para todos los inmuebles.

4- En relación con el Monasterio de la Encarnación se señala: Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al nivel de Protección general integral de la zona delimitada como BRL como se ha justificado a nivel general para todos estos inmuebles.

El resto de la edificación contenida en la parcela tiene Nivel general de protección, parcial. Es necesario aclarar que la protección de este edificio se regula mediante dos FICHAS INDIVIDUALIZADAS, la C2.08 que corresponde con la parte delimitada como BRL y la C3.0134 que corresponde con el resto de parcela no calificada como BRL.

Respecto al cambio de alineaciones solicitadas, tras estudiar la cartografía histórica (finales del s. XIX) se comprueba que el patio actual coincidente con el antiguo huerto del convento, conserva las alineaciones originales y por tanto, se mantienen la alineaciones previstas para el espacio libre. En la imagen adjunta se puede observar el Convento a finales del s. XIX. "Plano Geométrico de Valencia" de 1892-93

5- En relación con la Iglesia y Convento de San Lorenzo: Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación, la delimitación de BRL no afecta a toda la parcela, tal y como se puede observar en el Plano O-05 Catálogo estructural y en el apartado 10 -Condiciones particulares- de la ficha del Catálogo de protecciones. La FICHA C2.26, establece condiciones de protección para la Iglesia y para el resto de edificación que se encuentra en la parcela. El Nivel general de protección viene especificado en esta ficha en el apartado 2 PROTECCIÓN, donde aparece claramente que el Nivel de Protección general es el Integral.

Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al nivel de Protección general integral de la zona delimitada como BRL como se ha justificado a nivel general para todos estos inmuebles.

No obstante, eso no significa que todas las partes o componentes del conjunto protegido tengan el mismo valor ni las mismas condiciones de intervención. Por eso, en el apartado 8 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS de la ficha se detalla para cada uno de los componentes o para cada una de las partes, su valor, carácter y actuación prevista. Se establece una diferenciación entre cada una de las partes o componentes del conjunto protegido. La Iglesia tiene unas condiciones en la Tabla del Apartado 8 de la ficha y el resto de edificación otras, ya que en la iglesia no se permite la redistribución interior y en el Convento sí. Además en el apartado 10 de la ficha en -Condiciones particulares- se establecen condiciones diferenciadas para la Iglesia (BRL) y para el resto de edificación que se encuentra en la parcela.

Se añade en el apartado 10 CONDICIONES PARTICULARES:

- El BRL ocupa parcialmente la parcela catastral. La iglesia es la parte calificada como Bien de Relevancia Local.

- Existen dos partes o cuerpos diferenciados, la iglesia (BRL) y el antiguo convento.
- Las actuaciones permitidas en estas dos partes son las reflejadas en la Tabla del apartado 8 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS y se describen detalladamente a continuación:

6- En relación con la Residencia M^º Inmaculada (C/ Trinquete Caballeros 10): Tras estudiar la documentación presentada, se estima parcialmente la alegación en lo referente al edificio Residencia M^º Inmaculada. El edificio en cuestión sí que tiene ficha en el Catálogo de protecciones, que corresponde con el Código C3.1876.

Existen dos partes diferenciadas en el conjunto edificado, una que corresponde con el cuerpo histórico (antiguo palacio) y otra que corresponde con unas edificaciones sin valor que probablemente se trate de construcciones del siglo XX. Por tanto, se modifica la protección de esta parcela y sólo se protege la parte correspondiente al edificio histórico. Se adaptan los PLANOS DE ORDENACIÓN y la FICHA. La parte protegida, se trata de una tipología que corresponde con el TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, en la que la mayor parte de sus componentes son “A conservar” con carácter “Material” por lo tanto, se mantiene su protección integral. El nivel general de protección integral se aplica a aquellos elementos cuya mayoría de componentes con “A conservar” con carácter “Material”, que es el caso del edificio en cuestión. Se incorpora a la FICHA el plano aportado en la alegación para clarificar la parte protegida de la parte no protegida.

7- En relación con La Iglesia y Convento San José de Calasanz: Tras estudiar la documentación presentada, no se estima la alegación en lo referente al nivel de Protección general integral como se ha justificado para todos estos inmuebles.

En este caso, existen claramente dos cuerpo diferenciado, el colegio y la Iglesia, los cuales se grafían en el apartado 7 DOCUMENTOS GRÁFICOS de la ficha, mediante un plano que sombrea con colores diferenciados cada una de estas partes. En el apartado 8 COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS se establecen diferencias entre la Iglesia y el Colegio, ya que en el Colegio sí que se permite la redistribución interior y en la iglesia no. Por tanto, el PEP Ciutat Vella, ha realizado una adaptación de la ficha del PEP-EBIC 06/07 a la nueva legislación de aplicación, pero las actuaciones permitidas son las que se establecían en el PEP-EBIC 06/07, que diferenciaba entre un nivel de protección parcial para el Colegio e Integral para la Iglesia.

Respecto a la descripción de la ficha, que no incluye el Colegio, se complementa la descripción con datos del Colegio.

En el APARTADO 5 DESCRIPCIÓN se añade la siguiente Descripción referente al Colegio.

El conjunto colegio-convento, es de planta rectangular de cuatro alturas, con claustro construido de ladrillo visto y galerías en los pisos. La fachada es de estilo barroco, también de ladrillo con huecos adintelados, configurándose junto con la fachada de la iglesia como un todo compacto, con una composición conocida como iglesia-bloque frecuente en la arquitectura conventual madrileña del XVIII.

El Colegio tiene su entrada a través de una portada adintelada de estructura clásica muy sencilla, con un único adorno consistente en el escudo de la Orden de los Escolapios en el dintel de la puerta. Prácticamente toda la fachada se resuelve mediante gran número de ventanas y una ausencia casi total de decoración. La portada da paso al claustro, formado por cuatro alturas, el piso inferior formado por arcos de medio punto y los superiores cerrados por ventanas rectangulares. Las paredes del piso inferior se decoran con un zócalo de azulejos de un metro de altura. En la parte alta de una de sus pandas se eleva una espadaña y un reloj que marca las horas estudiantiles. El claustro ha sido convenientemente rehabilitado y luce en todo su esplendor. Por detrás de la espadaña vemos la gran cúpula de la iglesia que forma conjunto con el Colegio. La espadaña del

reloj está formada por tres vanos con una pequeña campana en cada uno de sus huecos, dos de ellas marcan los cuartos y la tercera marca las horas. Las tres fueron fundidas en 1940. Por detrás de la espadaña y en la base de la cúpula aún podemos observar otra pequeña y curiosa espadaña realizada en ladrillo, con un solo vano y que alberga una campana fundida en 1829, que lleva por nombre La Calasancia.

En el vestíbulo de entrada al colegio, en una de las salas que normalmente suele utilizarse para recibir las visitas, se puede encontrar un gran óleo sobre lienzo, obra del pintor valenciano José Benlliure Gil, que lleva por título "La visión de San Vicente Ferrer predicando el juicio final". Se trata de un gran cuadro (4 x 6 metros) que fue pintado en Roma en 1918 y que la hija del pintor donó al colegio en 1953 como agradecimiento por los años que su padre había estudiado en el colegio y del que conservaba gratos recuerdos. Destaca en el centro del lienzo la figura de San José de Calasanz junto con San Vicente Ferrer, lo que justifica la presencia del lienzo en el colegio. En el mismo San José de Calasanz protege a unos niños y los separa del resto de personajes que se dirigen a los infiernos.

Nº 157	SOLICITANTE: PRADOS DE GALICIA SL - B96225404 Sonia Martí Ayuste, con DNI ***2965** 00113 2018 031778 26/09/2018
Emplazamiento: C/Mosen Femades 10	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Que se permita la elevación de una planta del edificio sito en C/Mosen Femades, 10 hasta alcanzar la altura de cornisa de los edificios colindantes [19,50m]. Que a dicho edificio le afecta la Modificación puntual del PEPRI del barrio Universitat-san Francesc [antiguo cine Lys], con fecha de aprobación definitiva de 10/12/1996, en la que se prevé conforme indica la ficha nº 1B el aumento de la altura del edificio para igualar la altura de cornisa de los edificios colindantes, lo que supone aumentar la elevación de una planta hasta 19,50m. Que tras revisar la documentación contenida en el borrador del PEP hemos podido detectar que dicho plan no hace referencia alguna a la modificación del PEPRI de1 Barrio Universitat-San Francesc anteriormente mencionada.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN y subsanar el error detectado incorporando al PEP de Ciutat Vella las condiciones que la Modificación puntual del PEPRI del barrio Universitat-san Francesc [antiguo cine Lys], con fecha de aprobación definitiva de 10/12/1996 que afectan a C/Mosen Femades, 10, en concreto las condiciones de la ficha nº1B en la que se permite aumentar una planta al edificio.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada, se constata que lo alegado se trata de un error y por tanto se incorporan al PEP de Ciutat Vella las condiciones que estableció la Modificación puntual del PEPRI del barrio Universitat-san Francesc [antiguo cine Lys], con fecha de aprobación definitiva de 10/12/1996, en concreto las condiciones de la Ficha nº1B en la que se permite aumentar una planta al edificio sito en C/Mossen Femades 10.. Además y como consecuencia de este cambio, se ha de modificar la protección del edificio, el cual conserva el nivel parcial de protección, pero será la fachada del edificio el único componente a conservar con carácter material.

Por lo tanto, se adapta la FICHA C3.1505 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES a la protección de la fachada permitiendo el vaciado del resto. El edificio mantiene el nivel general parcial, pero con la fachada del edificio como único componente a conservar con carácter material. El resto del edificio se puede reconstruir con las condiciones nuevas que se incorporan a la FICHA.

Los cambios que se realizan en la Versión Preliminar expuesta al público del Documento del Plan Especial son los que suponen la adaptación de la FICHA C3.1505 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES a las condiciones definidas en este informe, los PLANOS DE ORDENACIÓN DE RÉGIMEN Y PROTECCIÓN donde se especifica que la protección parcial afecta solo a la fachada y las NNUU donde se incluye la “ordenanza particularizada” para definir la sobreelevación.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

PLANO DE ORDENACIÓN RÉGIMEN URBANÍSTICO

Se grafía el símbolo de “ordenanza particularizada” (cuadrado negro) sobre la parcela del edificio situado en calle Mossen Femades 10

EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se añade esta ordenanza particularizada en el Anexo correspondiente de las NN.UU.

FICHA C3.1505 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

Se permite elevar una planta sobre el edificio existente para igualar la altura de la edificación a los edificios colindantes, lo que supone una altura de cornisa de 19,50m. En consecuencia la edificabilidad del edificio protegido será la derivada de aumentar una planta el edificio actual. La cubierta debe ser inclinada de teja, tomando como referencia la del edificio existente. La sobreelevación en fachada reproducirá los huecos de la última planta del edificio existente.

Nº 158	SOLICITANTE: AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANISTICO UNIDAD DE EJECUCIÓN 22 PEPRI DEL CARMEN – CIF V97766521 Representante: FRANCISCO ROZAS FUSTER, DNI ***5123** 00113 2018 031783
EMPLAZAMIENTO: Unidad de Ejecución 22 PEPRI del Carmen	
ANTECEDENTES RELEVANTES: No se aportan.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se considera que la UE 22 resulta claramente perjudicada en cuanto a las cargas previstas de urbanización, mientras la edificabilidad prevista resulta sensiblemente inferior a la contemplada en otras unidades del Plan. En particular se considera que de entre las cargas previstas la relativa a la obligación del agente urbanizador de realojar dentro del ámbito de la unidad a los vecinos residentes determina que la viabilidad económica de la ejecución de éste ámbito no haya sido compensada, más bien al contrario. Se considera que esa carga excede de la compensación de edificabilidad sobre el suelo privado residencial fijado en la Unidad, razón por la cual se propone un aumento de la edificabilidad residencial y del coeficiente de edificabilidad para todo el ámbito basado en los m2 necesarios para asumir por el Agente Urbanizador esta carga de realojo de las Condiciones de Gestión de la U.E.22 BARRI DEL CARME y que el PEP no contempla en su totalidad. Se hace un cálculo del total de realojos a asumir proponiendo aumentar la edificabilidad residencial sobre el suelo privado en el ámbito de la UE en 1.203 m2/techo pasando a reconocerse un coeficiente de edificabilidad de 1,9039 m2/t/m2.s A tal efecto se propone que debería incrementarse a 5 alturas la parcela ubicada en la calle Gutermberg 4 y 2 prevista para poder llevar a término la totalidad de los realojos propuestos. Como aún así sería insuficiente, se propone en los inmuebles de la calle Liria 7,9 y 11 cuya edificabilidad actual queda reducida a 3 y 4 alturas, se incremente a 5 alturas, manteniendo en todo caso la catalogación solo en fachadas actuales que se estimen de valor patrimonial (parcial/parcial) y permitiendo, como consecuencia de lo anterior, la ejecución de aparcamiento subterráneo para vehículos en el subsuelo de dichos inmuebles. Finalmente solicitan dos aclaraciones concretas: a) sobre el significado de "puesta en valor" de los restos arqueológicos de la muralla medieval en el ámbito de la UE-22; y b) sobre el significado de los intervalos de espacios verdes públicos que hacen discontinuo este pasaje, correspondiente acera peatonal perimetral de la C/Guillem de Castro y no como espacio verde público	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN (1) en lo relativo a la catalogación sólo de las fachadas de los edificios de la calle Liria 7 y 9, desestimándola respecto de la calle Liria 11 (edificio protegido), permitiendo, como consecuencia de lo anterior, la ejecución de aparcamiento subterráneo para vehículos en el subsuelo de dichos inmuebles, añadiendo esta condición en las correspondientes FICHAS INDIVIDUALIZADAS de los mencionados edificios; Y (2) en el sentido de incorporar a la Ficha de Gestión de esta Unidad de Ejecución que el tratamiento del pasaje que contempla el PEP (su posible linealidad a lo largo de toda la fachada recayente a Guillen de Castro con un elemento que no suponga incremento de aprovechamiento tipo pérgola, voladizo, marquesina, etc.. y su repercusión en la imagen del conjunto de los edificios) se podrá modificar mediante un anteproyecto que ha de ser autorizado por la Conselleria competente en materia de cultura a los efectos de validar la imagen conjunta de la actuación, DESESTIMANDO LA ALEGACIÓN EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Como se ha señalado en el informe correspondiente a la Alegación 152 formulada por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Calle Na Jordana 32, incluido dentro de esta Unidad de Ejecución, consideramos que se está sosteniendo un error de planteamiento en torno al derecho de retorno, no cuantificado dentro de las cargas de urbanización a soportar por el conjunto de propietarios de la

Unidad de Ejecución, que intentaremos clarificar en los mismos términos en los que se ha hecho al informar dicha alegación 152.

Señala el art. 19.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que,

“Para hacer efectivo el derecho de retorno, el propietario de la finca *deberá proporcionar una nueva vivienda, cuya superficie no sea inferior al cincuenta por ciento de la anterior y siempre que tenga, al menos, noventa metros cuadrados, o no inferior a la que tuviere, si no alcanzaba dicha superficie, de características análogas a aquélla y que esté ubicada en el mismo solar o en el entorno del edificio demolido o rehabilitado*”

Ahora bien, el precepto en cuestión reconoce ese derecho de retorno, según indica en su apartado 1, cuando se actúe de manera aislada, cosa que no sucede en este caso en el que se plantea una actuación integrada. Lo mismo sucede en la legislación urbanística Valenciana que contempla estos costes en el art. 167.b) LOTUP en relación con las actuaciones aisladas.

Esto por sí solo ya justifica que no se haya considerado este coste entre los que se han contemplado para analizar la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución.

No obstante y con el ánimo de no dejar aspectos por considerar señalaremos que el art. 19.1 citado, reconoce el derecho de retorno (1) a los arrendatarios; y (2) para que lo puedan hacer efectivo ante el dueño de la nueva edificación; (3) por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato.

Estas tres condiciones de ejercicio del derecho de retorno son muy importantes a los efectos de realizar un adecuado análisis de la cuestión que plantea la alegación.

En efecto, al circunscribir el derecho de retorno a los arrendatarios la previsión de la legislación urbanística es coincidente con el hecho de que el retorno esté reconocido en la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos que regula la situación que se da con el inquilino en los casos en los que la vivienda o local de negocio dónde vive o desarrolla su actividad, forma parte de una edificación que por motivos ajenos a la voluntad del propietario y del propio inquilino, tiene que ser derribado o remodelado (v.gr. situación urbanística de fuera de ordenación incompatible con la ordenación que se pretende ejecutar). En estos casos se activa el derecho de retorno que posee el inquilino y que obliga al propietario a conceder al inquilino en plazo determinado una vivienda o local de negocio de similares características a las que tenía anteriormente.

Pero sobre todo esta circunstancia ratifica que en una actuación integrada no resulte un coste repercutible al resto de propietarios porque:

- a) El propietario de la edificación demolida en una teórica reparcelación tendrá un derecho de contenido económico (indemnización) equivalente al valor del inmueble demolido y un derecho a que se le adjudique uno de los inmuebles nuevos construidos, previéndose de este modo en la legislación una suerte de subrogación real del arrendatario del inmueble demolido respecto del nuevo inmueble.
- b) Dicho de otro modo, el aprovechamiento correspondiente a los propietarios se materializa en la obra nueva resultante de la transformación urbanística, y tendrán que ser los propietarios los que satisfagan ese derecho de retorno, conforme indica la Disposición Adicional Octava de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por el tiempo que reste hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

Queda así clara la razón por la cual el PEP no ha considerado el coste del derecho de retorno como una carga a repercutir a todos los propietarios.

Obviamente, sentada la anterior conclusión se desvanecen todos los argumentos de la alegación que están contruïdos en relación a una insuficiente capacidad económica de la actuación para soportar esta carga.

A lo anterior ha de señalarse que los edificios de C/ Guttemberg 2 y 4 y C/ Liria 7 y 9) al resultar compatibles con la ordenación, quedarán en cuanto a su reedificación y, en su caso, construcción de la sobreelevación prevista para los edificios de la C/ Liria a lo que decidan sus propietarios y a los acuerdos privados que se lleguen entre las partes.

En todo caso la alegación permite ajustar los cálculos del estudio de sostenibilidad económica a 18 viviendas + 2 bajos existentes en el edificio de Calle Na Jordana 32 en lugar de las 22 viviendas contempladas, por lo que se reducen las cargas en metálico a asumir por esta Unidad de Ejecución.

En cuanto a la propuesta relativa a los inmuebles de la calle Liria 7, 9 y 11 se desestima la alegación relativa al incremento de su edificabilidad a 5 alturas puesto que se considera contraria al estudio volumétrico de la zona y a la recuperación de los valores tradicionales del entorno del Conjunto Histórico.

No obstante se admite la alegación en lo relativo a la catalogación sólo de las fachadas de los edificios de la calle Liria 7, 9, 11, permitiendo, como consecuencia de lo anterior, la ejecución de aparcamiento subterráneo para vehículos de acuerdo con la reserva que proceda realizar correspondiente al uso residencial, en el subsuelo de dichos inmuebles, añadiendo esta condición en las FICHA INDIVIDUALIZADAS de los mencionados edificios (C/ Liria 11 (5335320) C3.0392 – C/ Liria 9 (5335321) C3.0393 – C/ Liria 7 (5335322) C3.0394)

En lo relativo a la puesta en valor de la muralla medieval, será la conselleria competente en materia de patrimonio cultural la que a partir de los hallazgos arqueológicos fije las condiciones para la edificación afectada y las necesarias para su puesta en valor que deberá asumir el promotor.

En cuanto a la propuesta referida al pasaje en la fachada de Guillem de Castro, se acepta parcialmente la alegación en el sentido de incorporar a la Ficha de Gestión de esta Unidad de Ejecución que el tratamiento del pasaje que contempla el PEP (su posible linealidad a lo largo de toda la fachada recayente a Guillen de Castro con un elemento que no suponga incremento de aprovechamiento tipo pérgola, voladizo, marquesina, etc.. y su repercusión en la imagen del conjunto de los edificios) se debe valorar en el Anteproyecto que ha de ser autorizado por la Conselleria competente en materia de cultura a los efectos de validar la imagen conjunta de la actuación como una solución posible dentro de las alternativas posibles. Se incorporan a la Ficha de Gestión de esta Unidad de Ejecución condiciones que sirvan de referencia a la hora de formalización del conjunto edificado.

Nº 159	SOLICITANTE: LA LUZ DE SHAMSA – CIF B98505498 RAÚL DE LA FUENTE TEMPRADO ***5584** 0113 2018 031795 26/09/2018
Emplazamiento: c/ Santo Cáliz, 5	
ANTECEDENTES RELEVANTES: la alegación incorpora informe de las arqueólogas Nuria Álvarez García y Francisca Rubio Gómez Valencia, 20 de septiembre de 2018.	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Respecto del edificio protegido c/ Santo Cáliz, 5 se señala que analizando las NNUU del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y las tipologías arquitectónicas definidas en el Catálogo, y a la vista de la singularidad geométrica y compositiva del edificio y muy especialmente a la relevancia de los restos arqueológicos encontrados en el mismo se considera que debería catalogarse como EDIFICACIÓN SINGULAR, habida cuenta que las exigencias de conservación -necesidad de conservación del patrimonio arqueológico hallado- indicadas en la ficha del Catálogo de protecciones c3.1454, hacen incompatible la habilitación y uso del edificio para la construcción de viviendas. Recuperar el uso residencial privado sería inviable por la morfología del edificio, con patios interiores que no cumplen las condiciones de habitabilidad, y donde las viviendas no podrían cumplir muchos de los requisitos exigidos de habitabilidad, salubridad y protección contraincendios, exigidos por la Normativa actual. También se muestra la disconformidad con la tipología arquitectónica asignada al edificio, pues según el PEP CIUTAT VELLA, el edificio está catalogado como Tipo Arquitectónico 5.4. ARQUITECTURA DEL ECLECTICISMO (edificio de viviendas) siendo su ficha la C3.1454, pues esta asignación ignora la singularidad del edificio previendo su conservación con uso residencial cuando como se verá a continuación, esto no resulta viable. Se propone que se le asigne al edificio la tipología Tipo 10, en atención a su singularidad, ampliando las posibilidades de intervención que pudieran dar una mejor respuesta a los condicionantes propios del edificio. El Edificio está en proceso de rehabilitación para la habilitación de apartamentos, asimilado a Aparta-hotel por su condición de interiores, pero se paralizaron las obras a raíz de las preexistencias arqueológicas aparecidas. Se considera necesario, en aras de permitir la viabilidad de la rehabilitación del edificio, ampliar la compatibilidad de uso previstas, a fin poder asignar al edificio el Uso Terciario Hotelero, pues dicha compatibilidad ya fue dictaminada favorablemente por el Servicio de Actividades del Ayuntamiento y recogido en el Proyecto presentado en el Ayuntamiento de Valencia en fecha 4 de julio de 2018. A la vista de la singularidad anómala de la planta tercera del edificio, y a fin de homogeneizar e integrar la fachada en el entorno, la ficha de protección debiera contener una ordenanza grafica específica que promueva la regularización de la altura de cornisa y su incidencia en fachada, evitando el retranqueo existente. El edificio cuenta con 4 plantas (baja + 3), y sin embargo solo se traducen 3 plantas en fachada, presentando una anomalía compositiva y de integración respecto de los edificios colindantes.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN. La aceptación parcial de la propuesta implica cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesto al público del Plan Especial que consisten en la modificación de la FICHA C3.1454 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES adaptada a las consideraciones definidas en este informe.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La documentación aportada por la propiedad, la que consta en el archivo histórico y los restos arqueológicos encontrados en el edificio son suficientes para generar una revisión respecto del tipo asignado al edificio.

Durante las obras de rehabilitación estructural que se realizaron en el edificio, se llevaron a cabo excavaciones en las zonas de planta baja y sótano, de acuerdo con el proyecto arqueológico autorizado, en las que se constató la aparición de restos de diferentes épocas, todos ellos notable importancia.

De la información de la intervención arqueológica con el correspondiente permiso de la Conselleria de Cultura de 12 de febrero de 2015, podemos conocer que la descripción de los hallazgos más relevantes corresponden a la Época alto-imperial; Época tardo-romana; Época andalusí; Época bajomedieval; Época moderna; Época contemporánea.

De forma resumida podemos señalar que se han encontrado los siguientes elementos singulares con valor:

- Patio central y Arcada medieval: El edificio se desarrolla en torno a un patio central en el que han aparecido, en planta baja un conjunto de arcos medievales, hasta ahora cegados. En la medianera recayente al SUR aparece una arcada (área a porticada de una estrecha calle de trazo árabe) que recorre la totalidad de la longitud del muro, con arranque a cota -1m. Se deberá conservar dicha arcada y respetar la altura de sus arranques (autorización de la inspección de arqueología), debiéndose recuperar la cota original de las salas, para lo cual será necesario bajar la cota 1m por debajo de la cota de rasante en toda la sala recayente a esta arcada. Dicha sala tiene una superficie útil de 49,51m² en planta.
- Restos de muro, escalinata y plaza pública de la época Republicana romana: Coincidente con la esquina del edificio, y discurre linealmente en dos direcciones. Se piensa que puede pertenecer a la esquina Sur-Oeste del FORO REPUBLICANO ROMANO, pues tiene una extensión mínima identificada de 20x20 m. Existe parte del pavimento, el ángulo Sur-Oeste de la escalinata y sillerías correspondientes a capiteles y cornisas.
- Alfarje del s. XIII: En otra de las salas encontramos un alfarje de singular importancia, tratándose del alfarje en mejor estado de conservación de Valencia encontrado en su ubicación original. Dicha sala tiene una superficie útil de 21,74m² en planta.

De estos restos, los que corresponden a partir de la época bajomedieval, son estructuras emergentes y según describe muy bien el estudio arqueológico realizado nos permiten conocer que, la actual edificación es la suma de varias intervenciones arquitectónicas que se inician entre finales del s. XIII y posiblemente inicios del s. XIV con la construcción de un edificio de planta longitudinal formado, al menos, por tres naves paralelas orientadas en sentido este-oeste que probablemente se tratara de una posible Almoina.

En época moderna, hacia finales del s. XV, la posible Almoina se transformó en una casa noble. Y, a partir de ese momento, el edificio fue objeto de continuas obras hasta inicios del s. XX, fecha del actual inmueble.

En el s. XV, el edificio pierde su uso y comienza a transformarse en una edificación al estilo de la arquitectura mediterránea de la época. Para ello, posiblemente, se procede a eliminar el forjado de la crujía central de la antigua nave del antiguo edificio y con ello se consigue la creación de un patio central alrededor del cual se van articulando las diferentes estancias. El nuevo patio mantendría, en sus lados este y oeste, los arcos de piedra que separaban las diferentes crujías, mientras que en el lado sur se levanta un nuevo arco de piedra de tipología totalmente diferente. A esta fase constructiva también podrían incluirse algunos nuevos muros que compartimentan las antiguas naves y que se construyen con la técnica del tapial de hormigón reforzado con verdugadas de ladrillos macizos.

Posiblemente a inicios del s. XVII el edificio, manteniendo la misma planta, sufre una gran intervención arquitectónica. Ésta se centra, en primer lugar, en el acondicionamiento de los antiguos muros de tapial de tierra, que ahora se reparan con una obra de ladrillos macizos trabados con hormigón de cal, arena y gravas, realizada por "bataches", dejando restos de tapial únicamente en las partes más elevadas de la construcción allí donde los forjados de la planta superior se conservaban. También el cegado de la arquería del antiguo pórtico que se realiza con obra de ladrillo combinada, en algunas zonas, con mampostería de tamaño medio/pequeño. En esta misma fase constructiva también se ha documentado la presencia de una subdivisión de la planta baja en semísótanos cubiertos, con toda probabilidad, con un forjado de revoltones y sobre ellos habitaciones a cota de entresuelo a las que se accedía por medio de pequeñas escalerillas.

De esta fase constructiva a nivel de subsuelo son pocos los restos que hemos podido documentar. Únicamente en la habitación situada al noroeste quedaban algunos restos del banco corrido con que contaba y del pavimento realizado con ladrillos macizos dispuestos en espiga y con un pequeño recipiente cerámico dispuesto en una de las esquinas como elemento de decantación. Sabemos que, en este momento, en el zaguán actual y el patio se dispone un pavimento de cantos rodados y se construye el arco que hoy delimita el patio actual en su lado norte. Un arco realizado con sillares de piedra arenisca, de formato mayor a los preexistentes, de talla simple sin elemento decorativo alguno.

En época contemporánea se documentan dos fases constructivas. Una primera, en la que se mantiene la planta del edificio sin grandes variaciones y que se encamina principalmente a la consolidación de muros, cambio de pavimentos y canalizaciones de desagüe, sustitución de enfoscados y repintados, etc. Y una segunda, ya en el primer tercio del s. XX, siendo el edificio propiedad de la familia Izquierdo, en el que se transforma en altura y se compartimenta en viviendas de comunidad de vecinos, y su planta baja se destina a portería y trasteros. En esta fase se construye la fachada-mirador actual, la escalera, etc.

Por lo tanto, en resumen se considera que nos encontramos ante una edificación suma de varias intervenciones arquitectónicas que se inicia entre finales del s. XIII e inicios del s. XIV con la construcción de una Almoina. Hacia finales del s. XV, la posible Almoina se transformó en una casa noble. En el s. XV, el edificio pierde su uso y comienza a transformarse en una edificación al estilo de la arquitectura mediterránea de la época eliminando el forjado de la crujía central de la antigua nave del antiguo edificio se consigue la creación de un patio central alrededor del cual se van articulando las diferentes estancias. Esta puede ser el inicio de la configuración de la casa noble o señorial. El nuevo patio mantendría, en sus lados este y oeste, los arcos de piedra que separaban las diferentes crujías, mientras que en el lado sur se levanta un nuevo arco de piedra. A inicios del s. XVII el edificio, manteniendo la misma planta, sufre una gran intervención arquitectónica a partir de ese momento, el edificio fue objeto de continuas obras hasta inicios del s. XX. Una primera, en la que se mantiene la planta del edificio sin grandes variaciones y que se encamina principalmente a la consolidación de muros, cambio de pavimentos y canalizaciones de desagüe, sustitución de enfoscados y repintados, etc. Y una segunda, ya en el primer tercio del s. XX, siendo el edificio propiedad de la familia Izquierdo, en el que se transforma en altura y se compartimenta en viviendas de comunidad de vecinos, y su planta baja se destina a portería y trasteros. En esta fase se construye la fachada-mirador actual, la escalera, etc.

Las consideraciones realizadas, tras el análisis de la documentación presentada nos llevan a concluir que el Tipo Arquitectónico 5. 4. ARQUITECTURA DEL ECLECTICISMO (edificio de viviendas) con el que ha sido clasificado tipológicamente el edificio y se describe en la ficha la C3.1454, no es el tipo que deba identificar a esta construcción de acuerdo a los elementos de valor que han sido descubiertos aunque sea el que coincide con elementos existentes como la fachada.

Por lo tanto se considera que debe aceptarse la solicitud de modifica el Tipo arquitectónico asignado al edificio y se considera adecuado el cambio a TIPO 10 EDIFICACIÓN SINGULAR, muy especialmente por la relevancia de los restos arqueológicos encontrados en el edificio, que se refieren a una posible Almoina y posteriormente a una importante Casa Señorial.

Respecto a la solicitud de regularizar la fachada del edificio creando una ordenanza gráfica, por considerar la diferencia de alturas con los edificios contiguos *una singularidad anómala de la planta tercera del edificio*, y a fin de *homogeneizar e integrar la fachada en el entorno*, desde el PEP Ciutat Vella no se considera esta diferencia algo anómalo, se considera un aspecto más de la singularidad de este edificio. En el ámbito de Ciutat Vella, encontramos numerosos casos en los que las sustituciones edificatorias a lo largo de la historia han dado como resultado edificios de distintas tipologías, distintos estilos de fachadas y distintas alturas en una misma calle, hecho que se considera enriquece y caracteriza el paisaje urbano de la ciudad histórica.

Se propone estimar la alegación parcialmente, puesto que se acepta la solicitud de modificación del tipo arquitectónico asignado a la edificación de c/ Santo Cáliz, 5 y su cambio a Tipo 10 pero no se acepta la propuesta de modificación de la fachada. El cambio de tipo arquitectónico, permite la implantación de uso residencial y además implantación de usos terciarios al poderse considerar dentro del Terciario Singular tal y como, se regulan en las NNUU del PEP.

Además teniendo en cuenta las dificultades geométricas del edificio y la necesidad de poner en valor los restos patrimoniales descritos se considera que aunque esta tipología no admite la agregación con otros inmuebles para desarrollar la actividad terciaria, en este caso debe admitirse la agregación en las condiciones que definen las NNUU para tipología Señorial o Palaciega Tipo 4. Casa Señorial para que sea compatible el uso del edificio con la puesta el valor de restos patrimoniales tan importantes. En las condiciones de intervención de la FICHA INDIVIDUALIZADA se incluirán las del informe de la Conselleria de Cultura, la necesidad de realizar las obras con seguimiento arqueológico y realización de estudios de estatigrafía muraria de los muros del resto de plantas cuyos hallazgos se incorporaran al resultado final de la actuación. En cualquier caso la intervención requiere de la autorización por parte de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Por lo tanto, la aceptación parcial de la propuesta implica cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesto al público del Plan Especial que consisten en la modificación de la FICHA C3.1454 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES adaptada a las consideraciones definidas en este informe.

Las modificaciones de la FICHA C 3.1454 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES, son:

EL PUNTO “5- DESCRIPCIÓN - REFERENCIAS DOCUMENTALES”

Se incorpora a la descripción resumen del estudio arqueológico. Señalando la presencia de arcadas y alfarje medievales del siglo XIII, y escalinata y plaza pública romana.

EL PUNTO 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

Se adapta a las nuevas componentes

EL PUNTO “8- NORMATIVA DE APLICACIÓN” SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO: CONDICIONES PARTICULARES

- Será necesario realizar las obras con seguimiento arqueológico y realización de estudios de estatigrafía muraria de los muros del resto de plantas cuyos hallazgos se incorporaran al resultado final de la actuación. En cualquier caso la intervención requiere de la autorización por parte de la Comisión de Patrimonio Municipal.
- En cuanto a las compatibilidades de uso se admite la agregación en las condiciones que definen las NNUU para tipología Señorial o Palaciega Tipo 4. Casa Señorial.

Nº 160	SOLICITANTE: COLM HOGAN, NIE X5772168L actuando como administrador único de RIMCOMO S. L. Repres. AMANDO LLOPIS ALONSO ***6755** 0011302018 031845
Emplazamiento: Plaza dels Porxets, nº 3 y 4, y C/ Aluders, nº3	
ANTECEDENTES RELEVANTES: El 29/03/2018 (nº reg. 00109 2018 001152) se solicitó "Licencia de intervención" para la demolición y reedificación de dos de estos edificios, carentes de protección patrimonial (Porxets 3 y Aluders 3), y la rehabilitación del tercero, con una protección de nivel 2 (Porxets 4). Con la intención de solucionar, mediante una intervención unitaria de carácter residencial, una situación de abandono. El Proyecto Básico presentado está tramitándose pues recientemente se notificó "Certificado de fijación de alineaciones" firmado el 13/09/2018.	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Las edificaciones que actualmente ocupan estas parcelas están incluidas en una manzana afectada por las inacabadas reformas de 1929 y todas ellas se enmarcan en el desarrollo inmobiliario del siglo XIX, en ningún caso de siglos anteriores y muestran un estado de abandono y deterioro que imposibilita su rehabilitación para nuevos usos residenciales, de los que está tan necesitado el recinto histórico de Valencia. Existen en su interior, conexiones físicas entre ellas, muy antiguas y a distintos niveles (engalabernos), habiendo eliminado escaleras completas o algunos de sus tramos iniciales. Toda esta incontrolada evolución transformadora ha dado lugar a una muy confusa distribución de las propiedades. La sociedad de arquitectos Vetges Tu i Mediterrània SLP ha redactado, por encargo de RIMCOMO SL, un Proyecto Básico para la construcción en este conjunto (incluido el edificio protegido) de una promoción única de 8 viviendas y un local comercial. Este Proyecto, con el que se solicitó Licencia de intervención en marzo de 2018, fue supervisado y analizado previamente por los técnicos municipales del Servicio de Licencias Urbanísticas. En cuanto al estado de conservación actual de los edificios del conjunto, formado en la actualidad por tres edificios, en origen cuatro, cerrados e interconectados en diferentes niveles. El edificio existente en la plaza dels Porxets nº 4 ocupa la parcela de menores dimensiones que, además, tiene una forma muy complicada desde el punto de vista de la distribución interior (sector circular), con cinco plantas y fachada curva. Dispone de protección patrimonial de nivel 2 (protección estructural), aunque hace muchísimo tiempo dejó de ser residencial y, como consecuencia de ello, está totalmente modificado en su interior, con una nueva escalera de caracol entre las plantas baja y segunda. Los elementos constructivos se encuentran igualmente muy deteriorados, evidenciando distintas modificaciones puntuales así como numerosos refuerzos estructurales que no han solucionado los problemas globales que se han presentado a lo largo de su vida. Más allá del carácter distintivo de su volumetría y fachada curva (totalmente desnuda y deteriorada), es un inmueble que carece internamente de elementos arquitectónicos y constructivos singulares y de intrínseco valor. El edificio existente en la plaza dels Poxets nº 3, se sitúa en la parcela de mayores dimensiones, y tiene la particularidad de estar ocupada en realidad por dos construcciones distintas y de diferentes épocas (una casa de uso exclusivamente industrial que no conserva trazas de haber servido de vivienda unifamiliar en ningún momento, y otra destinada a residencia plurifamiliar), con altura total similar y cubierta común (evidentemente realizada en una reforma posterior), pero con distintas agrupaciones de huecos y número de plantas (cuatro y tres), tal y como actualmente muestra su extemporánea fachada. Estas dos unidades cuentan con conexiones interiores entre sí y, a su vez, con la edificación de la calle Aluders. Como el edificio anterior, este conjunto presenta un avanzado estado de abandono y deterioro en sus estructuras funcionales y constructivas, pues ha sufrido una gran cantidad de modificaciones (apertura y alteración de huecos, creación y modificación de escaleras interiores, elevación de entreplantas,...) que no han contribuido, sino todo lo contrario, a una buena conservación de las mismas. Así mismo, carece de elementos arquitectónicos y constructivos singulares y de intrínseco valor. Respecto de Aluders 3, que está en estado de ruina total en la parte recayente al exterior. Un estado	

que conocen los técnicos municipales del Servicio de Disciplina Urbanística que requirieron medidas en enero de 2018 para garantizar la seguridad ciudadana. Lo que se conserva de la antigua "casa obrador" levantada es un esqueleto, un elemento extraño desfigurado interiormente, totalmente ajeno a la fisonomía que ha adquirido, con el paso del tiempo, el paisaje de esta calle. Encajado entre tristes y altísimas medianeras no es un modelo a conservar sino un ejemplo de tipología obsoleta. La solución tomada en 1993 por el PEPRI del Mercat para resolver la reedificación en la parcela de Aluders 3 tras la demolición del edificio existente no fue la más adecuada, ni tampoco es hoy fácil de entender su objetivo; pero, también sin duda alguna, es mucho más coherente con el entorno que la planteada ahora por el PEP. La proyectada construcción conjunta de estas tres parcelas, de acuerdo con la normativa del PEPRI/1993, contribuirá de manera positiva a la necesaria recuperación residencial de esta zona del Mercat.

Este proyecto de rehabilitación y reedificación de marzo de 2018 surge con la intención de solucionar, mediante una intervención unitaria de carácter residencial, una situación de abandono endémico provocada por la reducida dimensión de cada una de estas tres parcelas y por los cambios constantes de criterio planteados por los planes urbanísticos anteriores. Evidentemente es un proyecto redactado de acuerdo con el planeamiento vigente en ese momento, planteando la rehabilitación volumétrica (fachada y cubierta) de Porxets 4, la demolición de Porxets 3 y Aluders 3, y la edificación de nuevas construcciones en estas dos parcelas. La parte central del conjunto estará ocupada por el núcleo de comunicaciones (escalera y ascensor) y un patio interior, accesible en planta primera desde una de las viviendas.

Como particularidad, cabe señalar la existencia de forjados contrapeados a distintos niveles para cumplir con condicionantes normativos: las alturas de forjado impuestas por las normas que afectan al edificio de Aluders 3 (altura de cornisa idéntica a la de Aluders 7) y la protección que afecta al edificio de Porxets 4, que determina así mismo el mantenimiento de los huecos de fachada y las alturas de forjado preexistentes. Estos desniveles entre forjados se resuelven, en algunos casos, con escaleras interiores o con la escalera general, que cuenta con rellanos contrapeados y un ascensor de doble embarque que asegura el cumplimiento de todas las normas asociadas a la accesibilidad.

El programa final de necesidades supone la construcción de 8 viviendas de tamaño reducido y un único local comercial dotado de doble acceso.

Por todo ello, se solicita que en el documento definitivo del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella SE ELIMINE LA PROTECCIÓN AMBIENTAL PROPUESTA para el edificio sito en la calle Aluders 3 y que se mantengan el Régimen Urbanístico y las Normas de aplicación anteriores, incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (1988-1992) V en el Plan Especial de Protección y Reforma interior del Barrio del Mercat de Valencia (1993).

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN teniendo en cuenta el estado en el que se halla la edificación, el entorno urbano en el que se encuentra, la dificultad del proyecto presentado y el carácter unitario y residencial de la intervención en tres edificios abandonados durante años, adecuando las fichas C3.0798, y C3.0806 (C/ Aluders, 3) incorporando en esta última la posibilidad de realizar una edificación de nueva planta que tome como referencia las características de composición, textura, juego de luces y sombras del muro, materiales de la fachada y configuración y tipología de la cubierta de la fachada existente y recupere los elementos de carpintería y cerrajería para su adaptación, restauración y reutilización en la nueva, y admitiendo modificar la altura de los forjados y en consecuencia la de los huecos de fachada de la edificación, para facilitar la intervención unitaria en los tres edificios y su comunicación con un resultado final de tres plantas en la parte de parcela protegida, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.

En primer lugar, tras los argumentos expuestos en la alegación queremos destacar que se valora de forma positiva la presentación de un proyecto técnico que persigue una intervención unitaria de carácter residencial que puede suponer dar por finalizada la situación de abandono de este conjunto de edificaciones y llevar a cabo su puesta en valor siempre rescatando y conservando los valores existentes en ellas, teniendo en cuenta la dificultad de actuación y de puesta en uso debido a las características de geometría y dimensiones de las parcelas así como de condiciones que resultan de su protección.

Sobre el edificio existente de la plaza dels Poxets nº 3, nada que objetar, el PEP-Ciutat Vella ya no lo considero dentro del catálogo de protecciones.

Respecto de Porxets nº 4 tenemos que reconocer que el edificio está modificado en su interior, con una nueva escalera, los elementos constructivos se encuentran muy deteriorados y existen numerosos refuerzos estructurales. Merece la conservación su volumetría, la configuración de su envolvente y el perfil de cubierta y su fachada curva, así como los elementos de carácter secundario de la fachada principal relacionados con su composición, y las características de su revestimiento, materiales de la carpintería y cerrajería etc.

Después de la información actual facilitada, se considera que han de introducirse pequeñas modificaciones respecto de los componentes a conservar, definidos en el apartado 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS que al final detallaremos y que se refieren a no considerar que se conservan espacios o estancias principales y/o singulares y que los elementos muebles y decorativos, revestimientos y carpinterías se refieren solo a la fachada.

Respecto del edificio recayente a Aluders 3, la opinión del equipo redactor no coincide totalmente con la emitida por la parte elegante, puesto que:

- Si se comparte la opinión de considerar poco adecuada la solución tomada en 1993 por el PEPR del Mercat para resolver la reedificación en la parcela de Aluders 3, manteniendo las tres plantas con altura de la cornisa ajustada a la del edificio de Aluders 7, una antigua Gallera).
- Sin embargo, no se comparte la opinión de que lo que se conserva de la antigua "casa obrador" no merezca algún tipo de protección y que se considere un elemento extraño desfigurado interiormente, totalmente ajeno a la fisonomía que ha adquirido, con el paso del tiempo, el paisaje de esta calle. Y que encajado entre altísimas medianeras no sea un modelo a conservar sino un ejemplo de tipología obsoleta.

Respecto de la consideración anterior es necesario tener muy presente que el valor patrimonial del conjunto histórico de València, declarado Bien de Interés Cultural en 1993, radica en el valor que aportan los distintos elementos que lo configuran y no solo aquellos que tienen de forma individual una calificación patrimonial singular, relevante, monumentos etc. sino los elementos que lo conforman aun con sus transformaciones siempre que no resulten impropios o ajenos al conjunto. De ahí que la normativa patrimonial en el art. 39 respecto de los planes especiales que se redacten en un conjunto histórico señala que:

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

El PEP de Ciutat Vella con la propuesta de incluir Aluders 3, en el catálogo con la -protección general ambiental- en parte de la parcela, pretende conservar los valores que de carácter ambiental se aprecian

a esta edificación admitiendo el alto grado de modificación del interior y el estado de ruina que justifica la propiedad.

La Protección general ambiental, según la LOTUP es de aplicación cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material. Un ejemplo de la PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

Los valores que se reconocen a la edificación de Aluders 3 son la composición de la fachada, definida por una ordenación sobre eje vertical central y jerarquización de las distintas plantas sin marcar impostas de separación. Estos valores resaltados coinciden con el contenido de la tesis "Tejido Residencial y Estructura Urbana Valencia 1821-1944" de Gonzalo V. Almazan de 2016, donde se define la edificación de Aluders 3, como uno de los pocos ejemplos tipo que se conservan "de casa obrador en su versión madura antes de que en el proceso tipológico derive a vivienda de renta" situada cronológicamente en el siglo XVIII.

De ahí la justificación de la catalogación del PEP, con respecto a este edificio con la intención de conservar al menos los valores definidos en el párrafo anterior, aunque deba realizarse mediante la reconstrucción de nueva planta y con un ajuste mínimo de alturas y niveles de forjados y huecos necesario para formar parte de la actuación unitaria residencial capaz de sacar a flote la situación en la que se encuentran los tres edificios.

Se admite en la parte protegida de la parcela realizar una edificación de nueva planta que tome como referencia las características de composición, textura, juego de luces y sombras del muro, materiales de la fachada y configuración y tipología de la cubierta de la fachada existente y recupere los elementos de carpintería y cerrajería para su adaptación, restauración y reutilización en la nueva. Se admite modificar la altura de los forjados y en consecuencia la de los huecos de fachada de la edificación, para facilitar la intervención unitaria en los tres edificios y su comunicación con un resultado final de tres plantas en la parte de parcela protegida. Por tanto, la nueva fachada del inmueble situado en Aluders 3, deberá ser plana, con revestimiento liso y color original o basado en la carta cromática de las NNUU. Con una composición basada en un gran hueco en planta baja, un hueco balconero en la planta primera y un hueco de menores dimensiones en la planta segunda, manteniendo dimensiones y proporciones de los existentes. La cubierta será tipo terrado, tomando como referencia el de la de la actual edificación. Estas determinaciones se trasladan a la ficha del Catálogo de protecciones C3.0806.

Los parámetros urbanísticos para la parte trasera de Aluders 3, parcela 56266/12 son los que se definen en el Plano de REGIMEN URBANISTICO equivalente a las 4 plantas permitidas a Portchets 3.

Se propone estimar la alegación en parte, teniendo en cuenta el estado en el que se halla la edificación, el entorno urbano en el que se encuentra, la dificultad del proyecto presentado y el carácter unitario y residencial de la intervención en tres edificios abandonados durante años.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial, sometido a exposición pública son los siguientes:

Porxets nº 4 FICHA Código: C3.0798 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

7- COMPONENTS PRINCIPALS I ACTUACIONS PREVISTES / COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

Espacios o estancias principales y/o singulares irrelevantes

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

Solo posee elementos decorativos, revestimientos y carpinterías a conservar en la fachada.

Aluders 3 FICHA C3.0806 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" SE INCORPORA EL SIGUIENTE TEXTO:

CONDICIONES PARTICULARES

Se admite en la parte protegida de la parcela realizar una edificación de nueva planta que tome como referencia las características de composición, textura, juego de luces y sombras del muro, materiales de la fachada y configuración y tipología de la cubierta de la fachada existente y recupere los elementos de carpintería y cerrajería para su adaptación, restauración y reutilización en la nueva. Se admite modificar la altura de los forjados y en consecuencia la de los huecos de fachada de la edificación, para facilitar la intervención unitaria en los tres edificios y su comunicación con un resultado final de tres plantas en la parte de parcela protegida. Por tanto, la nueva fachada del inmueble situado en Aluders 3, deberá ser plana, con revestimiento liso y color original o basado en la carta cromática de las NNUU. Con una composición basada en un gran hueco en planta baja, un hueco balconero en la planta primera y un hueco de menores dimensiones en la planta segunda, manteniendo dimensiones y proporciones de los existentes. La cubierta será tipo terrado, tomando como referencia el de la de la actual edificación.

Los parámetros urbanísticos para la parte trasera de Aluders 3, parcela 56266/12 son los que se definen en el Plano de REGIMEN URBANISTICO equivalente a las 4 plantas permitidas a Portchets 3.

Nº 161	SOLICITANTE: VICENTE LAGUARDA VIVES ***9392**, y Otros. Representante: BELENGUER ABOGADOS S.L.P. – CIF 96828348 00110 2018 081251 26/09/2018
Emplazamiento: Plaza del Correo Viejo, 1	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Informe Técnico (Anexo III) redactado por el Arquitecto JOSE ANTONIO CIFRES GARCERAN que ha realizado un análisis comparativo de dos Palacetes de distinta tipología donde no se aprecian diferencias entre el Tipo 4 y el Tipo 5c.	
CONTENIDO ALEGACIÓN: Solicitan se considere el edificio como propio de la tipología Casa Palaciega (Tipo 4). Considera que no se ha atendido a la realidad del inmueble por falta de inspección visual y apreciación in situ de valores concretos del edificio. De ahí que se considere que el nivel de protección debería ser el General Parcial, puesto que se entiende que el grado de Protección General integral de un edificio debe responder a su realidad y no a un juicio de valor no contrastado. Por lo demás se plantean distintas cuestiones a revisar en la Ficha: a) No se ajusta al tipo "parcela en zonas de reforma urbana de dimensiones regulares y generosas" del tipo 5 puesto que se encuentra dentro de la ciudad delimitada por la muralla musulmana y por lo tanto responde al trazado musulmán. b) Las fachadas interiores recayentes al patio central de ventilación se encuentran en un estado ruinoso, no presentando valor alguno ni compositivo, ni materia, ni decorativo (ver fotos 1 a 3 en Anexo fotográfico) c) La cubierta se considera irrelevante. No presenta ningún elemento decorativo remarcable, la cubrición de la escalera es una claraboya de perfiles metálicos y vidrio, sin vidrieras o decoración alguna. La cobertura de teja fue eliminada por una impermeabilización de lámina y rasillas, colocadas sobre la estructura inclinada antigua (ver fotos 4 a 7 en Anexo fotográfico). d) El sistema estructural (vertical, horizontal y cubierta) está para rehabilitar, incluso con sustitución de elementos seriamente dañados. e) La zona central del edificio recayente a patio ha sufrido grandes asientos con respecto a las fachadas no existiendo horizontalidad en los forjados. Probablemente las cimentaciones centrales del edificio se encuentren afectadas por el efecto de las infiltraciones de lluvia y de aguas fecales a lo largo del tiempo. (ver fotos 8 a 11 en Anexo fotográfico) f) En cuanto a la organización espacial interna original ha sido modificada sustancialmente en determinadas partes del edificio. g) Escalera y zaguán a conservar. h) Número de unidades de uso, irrelevante i) La ficha del edificio no concreta el uso actual, indicando que es residencial. La realidad es que los últimos usos conocidos han sido varias viviendas j) Espacios o estancias principales y/o singulares A conservar únicamente para las estancias indicadas. Las estancias singulares que han permanecido inalteradas son algunas de la primera planta estando el resto de las estancias del edificio modificadas por los usos albergados k) Elementos muebles y decorativos, revestimiento, carpinterías Irrelevante en general. Como puede apreciarse en las fotografías 12 a 24 las estancias no presentan en general elementos muebles o decorativos reseñables, siendo el estado general bastante deficiente En consecuencia, procede revisar el nivel de protección del edificio considerando al mismo de PROTECCION PARCIAL. También propone se incorpore la modificación de la redacción del artículo 6.6. de las NNUU para incluir dentro del apartado. 4 del art. 6.6. la tipología 5.c PALACETE, resultando así compatible esta tipología con el uso Terciario Hotelero.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN, respecto al cambio de nivel de protección del edificio pasando al NIVEL DE PROTECCION PARCIAL y respecto de los cambios que se	

solicitan en la valoración de cada uno de los componentes, DESESTIMANDOLA en cuanto al resto de contenidos de la misma y en particular respecto de la modificación de la redacción del artículo 6.6. de las NNUU para incluir el TIPO 5 PALACETE, de acuerdo a lo expresado en el informe. La aceptación parcial de la propuesta implica cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesto al público del Plan Especial que consisten en la modificación de PLANOS Y FICHA C3.0936 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Uno de los principales objetivos del Plan Especial, es la recuperación del carácter residencial del ámbito de Ciutat Vella. Está suficientemente descrito y justificado en el todo el documento del PEP que del análisis de la problemática a través de fuentes y trabajos de distinto carácter, se desprende que existe un gran desequilibrio entre la implantación del uso terciario y la del uso residencial llegando al extremo de que este desequilibrio pueda afectar a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural.

Una de las actuaciones mas importantes del Plan Especial ha sido revisar el régimen de usos actual vigente para establecer otro mas compatible con las necesidades actuales de este ámbito protegido. De ahí que se establezca una zona que se ha denominado “de predominancia residencial” y en la que se da prioridad a la implantación del uso residencial, acotando la implantación de los usos terciarios.

Este cambio supone que ya no se permite la implantación del uso terciario-hotelerero en cualquier edificio, tal y como permitía el planeamiento vigente. Esta compatibilidad de uso se restringe puntualmente a edificios con difícil implantación del uso residencial. La clasificación tipológica ha servido para establecer criterios para definir aquellos en los que es posible la aplicación al 100% del uso terciario de otros donde la compatibilidad es menor (se admite en planta baja y primera y algunas modalidades de terciario solo en el resto de plantas).

El Plan Especial permite que los tipos TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO, TIPO 8 ARQUITECTURA RELIGIOSA Y TIPO 10 EDIFICACIÓN SINGULAR, sean aquellas en las que se pueda implantar el uso Terciario de forma exclusiva, con condiciones que pretenden preservar los valores de los edificios.

Desde luego como hemos comentado se trata de acotar el uso terciario por lo tanto, es necesario acotar también las tipologías en las que se permita implantar. De estos tres tipos, el único que tenía en origen un uso residencial es el TIPO 4, ya que la arquitectura religiosa y los edificios singulares proceden de usos no residenciales. Ahora bien el TIPO 4, corresponde a edificaciones que se difieren mucho de cualquier otro tipo de uso residencial desde luego no solo por los temas de carácter formal o decorativo al que se refiere el informe que se adjunta sino por aspectos de carácter funcional, relacionados con estructura espacial interna, fundamentalmente por el gran patio y la escalera señorial que estructuran el edificio y que hacen mas complicada la división horizontal del edificio y la división en unidades de uso. A este aspecto hay que añadir la dificultad de proceder a estas divisiones aun mas si tenemos en cuenta la dificultad de actuar para dividir estos elementos que poseen un gran valor patrimonial y estas actuaciones podrían no ser compatibles con la conservación.

La CASA SEÑORIAL O PALACIO, tienen un espacio de entrada precedida por arcos rebajados y comunicado con un gran patio en el que se encuentra la escalera señorial que comunica la planta baja con la planta principal, planta en la que encontramos una única vivienda de gran porte. El PALACETE es mas comparable al tipo casa acomodada, en la que tampoco se admite el uso terciario singular, cuenta con un zaguán que da acceso a una escalera común que comunica todas las plantas del edificio, dos, tres o mas plantas. Estos aspectos de carácter funcional y estructural y no los de carácter estético, decorativo, u ornamental en los que pueden guardar similitudes los distintos tipos (fundamentalmente si se comparan el lenguaje de la fachada y no lo que definimos como tipo arquitectónico) son los

utilizados como criterio para establecer la división entre tipología en la que se admite el uso terciario y en cuáles no. Siempre teniendo en cuenta que hablamos del área de predominancia plena residencial donde el uso terciario ha rebasado el equilibrio adecuado para el ámbito protegido.

De ahí que la Casa Vives y las que se adaptan a su tipología se considera que no reviste dificultad para la implantación del uso residencial.

Por lo tanto, no se considera justificada la modificación de la redacción del artículo 6.6. de las NNUU para incluir dentro del apartado. 4 del art. 6.6. la tipología 5.c PALACETE.

Respecto al cambio de nivel de protección del edificio y a los cambios que se solicitan en la valoración de cada uno de los componentes, teniendo en cuenta la información facilitada por la propiedad se admiten y se incorporarán al apartado descriptivo todos los datos aportados que colaboraran a interpretar mejor las condiciones de la tabla de componentes y actuaciones.

Respecto al número de unidades de uso indicar que tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24, 78, 94, 101, 103 y 136 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.

2. Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore "a conservar" el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- c) Que no se modifiquen la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*
- d) Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*
- e) Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m² y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- a) Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- b) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*

Respecto a las estancias principales que se deben conservar, se acepta que sean las de la planta primera que vuelcan a la plaza. Esta consideración se especificará en el apartado de condiciones particulares de la Ficha.

Los elementos muebles, decorativos, revestimientos y carpinterías que se deben conservar son aquellos con valor que se conserven en el interior, y que se deberá justificar en el proyecto técnico de intervención, cuando se solicite licencia.

Respecto al grado de protección asignado por el Plan Especial al inmueble, se acepta el cambio propuesto a nivel de protección PARCIAL puesto que se ha comprobado que los componentes o partes "a conservar" por su carácter material" no son la mayoría, criterio fundamental este para considerar el nivel de protección integral o que se trate de un Bien integrante del Inventario General de Patrimonio como los BB.II.CC o los BB.RR.LL.

En conclusión, tras analizar la solicitud y la documentación aportada por los interesados se propone aceptar parcialmente la alegación. Se estima respecto al cambio de nivel de protección del edificio pasando al NIVEL DE PROTECCION PARCIAL y a los cambios que se solicitan en la valoración de cada uno de los componentes. No se acepta la modificación de la redacción del artículo 6.6. de las NNUU para incluir el TIPO 5 PALACETE, de acuerdo a lo expresado en el informe.

Por lo tanto, la aceptación parcial de la propuesta implica cambios en el documento de la Versión Preliminar expuesto al público del Plan Especial que consisten en la modificación de PLANOS Y FICHA C3.0936 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES adaptada a las consideraciones definidas en este informe.

FICHA C3.0936 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

Se cambia el Nivel de protección general a PARCIAL. Este cambio también se realizará en los Planos de Ordenación del Plan.

La información facilitada por la propiedad que se refiere a los distintos componentes, se incorporarán al apartado descriptivo todos los datos aportados que colaboraran a interpretar mejor las condiciones de la tabla de componentes y actuaciones.

EN EL PUNTO "7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS"

Se modifican los siguientes componentes de la tabla:

- Sistema Estructural: aceptable - rehabilitación

Nº 162	SOLICITANTE: ASOCIACIÓN PLAZA DEL SALVADOR – CV-01-038316-V Representante: JUAN JOSE POMER MONFERRER DNI ***0567** 00110 2018 082357 01/10/2018
Emplazamiento: Solar C/ Salvador	
ALEGACIÓN: Que se cambie la catalogación urbanística propuesta por el Plan y se catalogue de forma que se posibilite la creación de un espacio abierto para la ciudadanía de acuerdo con el proyecto arquitectónico que presentaron.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación en los términos expresados en el Informe del Equipo Redactor referido a esta Alegación, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Nos remitimos al contenido del informe a la Alegación 34

Nº 163	SOLICITANTE: EDIFICIO GALERIAS COMUNIDAD DE BIENES Repres. SANTIAGO NEBOT OYANGUREN – CIF E-46317707 00110 2018 082702
EMPLAZAMIENTO: Avenida del Oeste, 48	
ANTECEDENTES:	
ALEGACIÓN: Que en lo referente a los componentes principales y actuaciones previstas, punto 7 de la ficha de protección, “organización espacial interna” se observan dos puntos que pueden ser contradictorios: (I) Número de unidades de uso: En –Protección- se indica de carácter tipológico y en –valoración- se hace la referencia “A conservar”.(II) Distribución interior: En –protección- no consta comentario alguno, estando en blanco, y en –valoración- se hace la referencia “irrelevante”. Se solicita que se aclare este aspecto dado que no tiene mucho sentido que la distribución interior no tenga relevancia y que las unidades de uso sí que tengan interpuesta una limitación sin que se conozca qué interés tiene el establecerla en cuanto a unidades de uso del edificio de uso exclusivo terciario.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vistas las consideraciones expuestas se estima la alegación puesto que el criterio del equipo redactor ha sido indicar las unidades de uso como elementos a conservar en todo caso, lo que no significa que se tenga que conservar la distribución interior de los edificios. De ahí que esta cuestión se señale como irrelevante.

No obstante, como esta cuestión se ha planteado en otras alegaciones, tal y como se ha señalado en relación a las alegaciones 24 ,78, 94, 101, 103, 136 y 161 se ha procedido a modificar la redacción del Art 7.16. (el número del artículo puede variar por las modificaciones realizadas) quedaría del siguiente modo:

Art 7.16.- Modificación Unidades de Uso.

1. *Unidad de uso = Edificio o parte de un edificio destinada a ser utilizada bajo una titularidad diferenciada bajo un régimen no subsidiario respecto del resto del edificio y que se destina a un uso específico. En edificios que no hayan sido objeto de División Horizontal se entenderá por unidad de uso cada planta del edificio destinada a un uso específico o cada parte de una planta que se pueda justificar que se ha destinado a un uso específico.*
2. *Aun cuando la ficha individualizada del inmueble catalogado valore “a conservar” el número de unidades de uso, se permite la modificación de las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

A) Fragmentación de unidades de uso (o aumento del nº de las existentes) para uso residencial y o locales destinados a usos no residenciales.

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga el aumento de las existentes por fragmentación o división, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- f) *Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*

- g) *Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*
- h) *Que no se modifican la configuración original de rellanos de escaleras principales, espacios principales o salas nobles que se deben conservar de la configuración arquitectónica del edificio.*
- i) *Que la fragmentación no supone un aumento de más del doble de las unidades existentes.*
- j) *Que la superficie útil afectada por la fragmentación o división supera o es igual a 180 m2 y por debajo de esta superficie estará siempre prohibida la fragmentación o división.*

B) Unión de unidades de uso (o disminución del nº de las existentes)

La autorización de intervención que excepcionalmente suponga o disminución del nº de las existentes por unión, requerirá informe favorable vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. Este informe deberá verificar y comprobar:

- c) *Que la intervención no afecte a los valores protegidos del edificio o del espacio donde se realice respetando las partes o componentes a conservar tal y como se termina en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo.*
- d) *Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.*

Por lo tanto, se propone aceptar parcialmente la alegación en los términos descritos en el cuerpo del informe. Como consecuencia se modifica la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial expuesta al público y supone la adaptación del Art 7.16.- de las NNUU.

Nº 164	SOLICITANTE: DISTRIBUCIONES MORELLA S.L. - CIF B46650974 Repres. D. Carlos Gómez-Lechón Cuadrado con DNI ***5432** 00113 2018 031900 26/09/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Gandía nº 2 – Guillem de Castro Nº 49	
ANTECEDENTES RELEVANTES: con informe técnico de SAN JUAN ARQUITECTURA S.L.	
ALEGACIÓN: El alegante solicita que se atienda a lo descrito en el escrito e informe técnico que se acompaña y solicita que: - El inmueble sea definido como "Equipamiento Singular" y en base a esto se defina una volumetría específica y singular conforme a su uso. - Se permita un incremento de edificabilidad, conforme al proyecto Original de Joaquín Rieta aprobado por el Ayuntamiento de Valencia, en base a la singularidad de la intervención, el uso y la ubicación, o se permita la redefinición de la volumetría mediante un Estudio de Detalle. Todo ello para rentabilizarla intervención y disponer de un número de m2 los cuales permitan hacer viable el coste de la obra. Se busca la implantación de un uso terciario hotelero. - Se permita la modificación de aquellos elementos constructivos, los cuales por desactualizados y por incumplimiento de normativa actual CTE, DC-OG etc. no son re aprovechables. - Se adecue el uso del patio interior a las necesidades actuales, permitiendo su aprovechamiento, siempre que se mantenga reconocible la volumetría original y se mantengan los elementos característicos de este elemento. - Se permita la modificación de la fachada interior para adecuarla a las necesidades y uso singulares, manteniendo el espíritu y la definición de este elemento. Se adjunta al escrito los anexos siguientes: ANEXO I Estado actual, ANEXO II Copia Expte sobre Proyecto 1957 con autorización de la Comisión Municipal Permanente de Mayo de 1957 para elevar dos plantas y planta de terraza pisable. ANEXO III Proyecto de dos plantas en edificio con fachadas a calles de Gandía y Guillen Castro del Ensanche de Valencia. Memoria. ANEXO IV Copia planos de intervención de 1957 ANEXO V PEPRI VELUTERS ANEXO VI FICHA PEP CIUTAT VELLA ANEXO VII FOTOGRAFIAS ANEXO VIII ESTUDIO IMPLANTACION HOTEL. Plantea dos soluciones funcionales distintas pero con una volumetría similar que supone aumento de dos plantas respecto de las existentes. Alineadas a calle Guillem de Castro y retranqueadas a calle Gandía.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN en los términos recogidos en el Informe del equipo redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de la primera cuestión planteada, sobre que el inmueble sea definido como "Equipamiento Singular" y en base a esto, se defina una volumetría específica y singular conforme a su uso, hay que señalar que se trata de un edificio protegido, con un nivel de protección parcial en el que existen unas partes o componentes a conservar y desde luego en ningún caso está justificado este aumento por una cuestión de implantación o adaptación a un uso concreto.

El PEP de Ciutat Vella, atendiendo a su tipología edilicia, edificio destinado a residencia de los empleados, almacén y comercio, singular e innovador, que marcó una diferencia en la arquitectura valenciana de los años 30 al seguir las pautas en la construcción de viviendas sociales en la Unión Soviética, lo considera "tipología arquitectónica singular" y eso, le permite destinarse además de al uso distinto del uso residencial al uso terciario exclusivo, dentro de lo que el Plan define como Terciario Singular T-s, adaptándose a las condiciones que contienen las Normas Urbanísticas y previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio Municipal.

Por lo tanto, no se admite la cuestión planteada de que el uso justifique una modificación de volumetría o edificabilidad del inmueble, como plantea el solicitante.

En segundo lugar, el alegante solicita que se permita un incremento de edificabilidad, teniendo en cuenta lo que denomina proyecto original de Joaquín Rieta de 1957 con dos plantas más que las existentes, en base a la singularidad de la intervención, el uso y la ubicación, o se permita la redefinición de la volumetría mediante un Estudio de Detalle.

Respecto del proyecto de J. Rieta, con dos plantas mas de las ejecutadas (+2 plantas) según intervención aprobada en 1957 es necesario señalar que existen antecedentes sobre una solicitud de intervención en el edificio con una solución similar ya que el 10.06.2008, (expediente 03502/2008/149) se solicitó licencia al Ayuntamiento para realizar obras de intervención en este edificio y el proyecto contemplaba una solución similar a la que se plantea en la presente alegación, que consistente en la ampliación en altura de una planta recayente a C/ Gandía que pasa a ser de dos plantas desde la esquina de C/ Guillem de Castro hasta la medianera."Sobre la propuesta realizada existe un dictamen desfavorable de la Comisión Municipal de Patrimonio emitido de 11.06.2009 que textualmente concluye:

- 1.- *En relación con la solución prevista en el artículo 6.8.8). b) de las Ordenanzas del PEPRI del Barri dels Velluters, hay que señalar que en este supuesto la intención proyectual no puede considerarse unívoca a la vista de los datos obrantes en el expediente. La única que se llevó a efecto es la existente, ejecutada conforme a la licencia concedida según el informe final de obra obrante en el expediente de construcción del edificio. Esta solución y no otra es la que se incluyó en el catálogo de edificios protegidos del PEPRI.*
- 2.- *En el plano urbanístico y de paisaje urbano el inmueble con su actual volumetría encaja magistralmente en escala y proporciones en el entorno próximo de las calles Gandia y Guillem de Castro. La sección de la calle Gandía en su embocadura y en todo su recorrido es muy homogénea, siendo sus edificios, tanto los protegidos como los que no lo están, de alturas de cornisa similares. Por su parte, los edificios con mayor número de plantas de la calle Guillem de Castro, responden a planeamientos distintos que dan una lectura histórica que debe mantenerse.*
- 3.- *El indudable interés patrimonial del edificio en su actual configuración queda patente con la catalogación del edificio y la numerosa bibliología que recoge su importancia como arquitectura de vanguardia en el momento de su construcción, así como de su tipología singular de los que existen pocos testimonios en esta ciudad.*
- 4.- *La ampliación exigiría cuanto menos el refuerzo estructural y el empleo de nuevos materiales vistos (ladrillo) en fachada que denotarían su distinta procedencia, edad y técnica constructiva."*

Ahora se ha analizado la documentación que se adjunta a la alegación, y se considera que la documentación aportada no confirma que el proyecto original contemplara dos plantas más de las que actualmente existen. La documentación presentada solo nos permite saber que en 1957 se platea la añadir dos plantas mas pero también se describe en la memoria que será necesario recalzar cimentación y reforzar pilares por lo que está claro que cuando se hizo el edificio no se estaba pensando en otra fase posterior para aumentar altura.

El proyecto de ampliación de 1957 redactado por el propio Joaquin Rieta, se denomina "Proyecto de aumento de dos plantas en edificio con fachadas a calles de Gandía y Guillem de Castro del Ensanche de

Valencia”, y no Fase II del Proyecto... En la memoria de este Proyecto, Rieta describe como actuaciones a realizar el *“refuerzo de cimentaciones”* y que *“Los pilares serán reforzados recubriéndose con hormigón de cemento portland arrollándose previamente a su alrededor alambre de estribos, para darles las nuevas dimensiones que resultan del cálculo de añadir las cargas definitivas que han de soportar.”*

En el registro del DOCOMOMO consta la documentación del proyecto original del Rieta, del año 1935 en el que aparece un alzado con cinco plantas, una más de las que finalmente se construyó. La Memoria del Proyecto, de 1935, no menciona el número de plantas a realizar.

Con la información facilitada en la alegación no es posible confirmar cual fue la configuración y volumetría prevista.

No obstante a consecuencia de la alegación planteada y la información aportada, se ha consultado el archivo de J. Rieta depositado en el CIA (Centro de Información Arquitectónica) de la Universidad Politécnica y de la información que se conserva sobre este proyecto se desprende que existe un proyecto de fecha de 1935 en el que se representa la edificación que finalmente se construye y que ahora se conserva pero con una planta más, es decir, edificio de planta baja y cuatro plantas piso. Además, en este mismo archivo, se ha tenido acceso a documentos de obra del propio arquitecto sobre los que se reproduce la situación actual del edificio (planta baja y tres plantas piso) dejando constancia de lo que parece ser un variación del edificio proyectado durante la ejecución del edificio entre los años 1935 y 1939. Entre los documentos de obra del arquitecto J. Rieta Sister, además del dibujo de la fachada con una planta menos de las proyectadas (PB+3), se ha podido consultar un documento dirigido al Comité Ejecutivo Popular, Departamento de Trabajo y Paro, Comisariado de Vivienda, del año 1937, donde se deja constancia de la existencia de un edificio con planta baja y 3 plantas piso.

De fecha bastante posterior: 1957, existe también un proyecto de aumento de dos plantas en el que se representa una versión de la edificación con planta baja y cinco plantas piso, es decir, dos plantas ampliadas por encima de las actuales. Se ha tenido acceso a memorias donde queda referida la solicitud de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento de este proyecto de aumento de plantas. El proyecto cuenta con autorización aunque parece condicionada a retranquearse en la calle Gandía. El proyecto no se lleva a cabo y existen escritos, planos y cálculos de Rieta donde se describe la necesidad de reforzar cimentación y pilares para abordar la citada ampliación en altura.

El resultado que arroja la nueva información, sirven para poder contemplar una posible intervención en el edificio, que sin alterar las condiciones de la edificación actual sirva como motivo de fomento para la rehabilitación del edificio y salga del abandono actual en el que se encuentra. Teniendo en cuenta esta información se puede plantear admitir una actuación en el edificio modificando la volumetría y permitiendo de ese modo ajustar mejor las actuaciones permitidas en favor de su conservación al liberar algunas estancias del programa funcional al que se dedique y permitir una puesta en valor mas adecuada del conjunto.

Así teniendo en cuenta los antecedentes sobre el proyecto del edificio, el proyecto original, su ejecución y las intenciones de elevar el edificio en 1957, se admite la posibilidad de plantear una actuación singular mediante la realización de un proyecto también singular que suponga la elevación de una planta mas sobre las existentes, siempre que la intervención se plantee con los condicionantes siguientes:

- Se realizará previa convocatoria y realización de un concurso arquitectónico (a nivel de anteproyecto) que permita valorar las opciones que puedan plantearse por una parte de intervención en estilo recuperando las características del proyecto original de 1935 en cuanto a tipología de fachadas y cubierta o una solución de intervención que distinga claramente la edificación existente y la de la nueva actuación pudiendo plantear la nueva planta, alineada a las fachadas o retranqueada y una configuración de cubierta plana u otra de carácter singular.

- Se tratará como una actuación aislada con aprovechamiento, por lo que la elevación de una planta mas llevará con sígo la compensación económica correspondiente a favor del Ayuntamiento.
- El uso de la planta baja deberá permitir y ser compatible la posibilidad de acceso y visita abierta al público interesado en conocer el edificio y sus valores arquitectónicos.
- El resultado del concurso requiere dictamen favorable de la Comisión Municipal de patrimonio para su realización.
- El proyecto técnico se realizará de acuerdo al anteproyecto autorizado por la Comisión Municipal de Patrimonio.

3.- Que se permita la modificación de elementos constructivos, por desactualización e incumplimiento de normativa actual CTE, DC-OG etc. A este respecto hay que señalar que los elementos que la Ficha define a conservar, en función de su estado de conservación requieren unas actuaciones para su puesta en valor y en uso y esas son las actuaciones posibles: mantenimiento, rehabilitación y restauración. En estos casos, como es lógico no se admite la modificación.

4.- Se solicita que el patio interior se pueda adecuar a las necesidades actuales, permitiendo su aprovechamiento, manteniendo la volumetría original y los elementos característicos de este elemento. De igual modo que se permita la modificación de la fachada interior para adecuarla a las necesidades y uso singulares, manteniendo el espíritu y la definición de este elemento.

Señalan que existe error en los planos de la Ficha de Catálogo los cuales no se corresponden con el edificio existente ni con lo descrito en el resto de la ficha y documentos del plan Especial. En ésta se muestra un alzado y sección de PB+4 alturas, cuando actualmente el edificio tiene pB+3 alturas.

Describen que el estado de conservación de los componentes que se señalan no se ajusta a la realidad y respecto del resto de componentes señalan que:

Otras fachadas: Se encuentra en mal estado de conservación, con toda la galería de acceso a las viviendas apuntalada.

Cubierta: Presenta filtraciones que afectan a las plantas inferiores dañando el sistema estructural.

Sistema Estructural:

Se aprecian flechas y descuelgues. No reúne los requisitos mínimos de seguridad y resistencia requeridos por la normativa actual.

Organización Espacial Interna. La distribución interior se adecua a las viviendas de principio de siglo, siendo difícil la posibilidad de readecuar dichos espacios al uso actual sin realizar una modificación sustancial de la organización de la planta debido al incumplimiento de las normativas de CTE ó DC-09.

En cuanto a elementos muebles o decorativos, se mantiene la puerta de acceso en la calle Gandía, como elemento de forja reaprovechable, aunque este no se especifica en la ficha. Existen otros elementos que sería conveniente mantener como son la barandilla de la escalera, la luminaria del hall de entrada o la estructura de sujeción de polea existente en el ojo de la escalera.

Tras analizar la alegación, se revisan las condiciones del patio, de la fachada interior y del sistema estructural, de la organización espacial interna y se considera adecuado clarificar las condiciones de intervención en los elementos citados.

De igual modo se modifica en la FICHA el estado de conservación de los elementos señalados.

Sobre la información de los planos, hay que señalar que es la información que consta en el archivo del registro del DOCOMOMO y así consta en el PUNTO "6- ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS documentación grafica de la FICHA.

Los cambios que se realizan en el Documento del Plan Especial son los siguientes:

FICHA C3.0103 DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES:

EN EL PUNTO "5- DESCRIPCIÓN -REFERENCIAS DOCUMENTALES.

Se ha consultado el archivo de J. Rieta depositado en el CIA (Centro de Información Arquitectónica) de la Universidad Politécnica y de la información que se conserva sobre este proyecto se desprende que existe un proyecto de fecha de 1935 en el que se representa la edificación que finalmente se construye y que ahora se conserva pero con una planta más, es decir, de planta baja y cuatro plantas piso. Además, en este mismo archivo, se ha tenido acceso a documentos de obra del propio arquitecto sobre los que se reproduce la situación actual del edificio (planta baja y tres plantas piso) dejando constancia de lo que parece ser una variación del edificio proyectado durante la ejecución del edificio entre los años 1935 y 1939. Entre los documentos de obra del arquitecto J. Rieta Sister, además del dibujo de la fachada con una planta menos de las proyectadas (PB+3), se ha podido consultar un documento dirigido al Comité Ejecutivo Popular, Departamento de Trabajo y Paro, Comisariado de Vivienda, del año 1937, donde se deja constancia de la existencia de un edificio con planta baja y 3 plantas piso.

De fecha bastante posterior: 1957, existe también un proyecto de aumento de dos plantas en el que se representa una versión de la edificación con planta baja y cinco plantas piso, es decir, dos plantas ampliadas por encima de las actuales. Se ha tenido acceso a memorias donde queda referida la solicitud de licencia o autorización por parte del Ayuntamiento de este proyecto de aumento de plantas. El proyecto cuenta con autorización aunque parece condicionada a retranquearse en la calle Gandía. El proyecto no se lleva a cabo y existen escritos, planos y cálculos de Rieta donde se describe la necesidad de reforzar cimentación y pilares para abordar la citada ampliación en altura.

EN EL PUNTO "7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS"

El componente "Distribución interior" cambia su valoración como "Irrelevante".

Se modifica el estado de conservación de los siguientes componentes:

- Otras fachadas: mal estado de conservación
- Cubierta: mal estado de conservación
- Sistema Estructural: mal estado de conservación

EN EL PUNTO "8- NORMATIVA DE APLICACIÓN" Se añade:

Cualquier intervención que se realice en el edificio debe conservar las partes o componentes definidos

EN EL PUNTO "7" de la FICHA con el carácter, que allí se especifica. No obstante, con la intención de facilitar su interpretación en este apartado se realizan las aclaraciones y condiciones que se definen a continuación que deberán considerarse en cualquier actuación a realizar en el edificio:

- La fachada principal debe conservarse en su totalidad incluida la puerta de forja de la entrada de la C/ Gandía, y la carpintería y persianas de madera. Si el estado de conservación es malo deberá restaurarse y en caso de no ser posible se repondrá con iguales características. Se observa una alteración de la composición de los huecos de planta baja en la zona del chaflán, los cuales no coinciden con algunas de las imágenes históricas. Se estudiará recuperar la composición original más regular, o conservar la fachada en su estado actual. Se deben respetar y conservar las puertas de entrada originales del edificio.
- La fachada interior debe mantener sus características. El proyecto podrá contemplar el cierre de este espacio para su acondicionamiento siempre que la solución adoptada sea reversible y con una mínima incidencia visual y estética sobre la fachada existente, permitiendo mantener la transparencia con el espacio exterior, y que quede manifestado el sistema estructural y su función que le es propia de corredor de comunicación horizontal.

- El sistema estructural del edificio podrá reforzarse, repararse o sustituirse en el caso de que no sea posible su mantenimiento reponiéndolo siempre de acuerdo a su tipología, ya que uno de los aspectos a destacar del proyecto es el diseño de la estructura mediante grandes vigas en todas las plantas para conseguir un gran espacio diáfano en el espacio comercial de planta baja.
- Los elementos que configuran los lucernarios situados en el forjado del suelo del patio que introducen la luz a la planta inferior (planta baja) pueden conservarse, acondicionarse o eliminarse manteniendo los huecos que estos generan, abiertos a la planta baja con incorporación de nuevos elementos de barandilla, ligeros y transparentes, que no repercutan visual ni espacialmente en las características propias del patio.
- En la zona de la planta baja que coincide con la zona de patio de la planta superior se permite la creación de un espacio abierto, ajardinado. No se permite la ocupación por otros elementos que no correspondan al ajardinamiento del espacio.
- De la organización espacial interna se conservará el zaguán, la escalera de la c/Gandía y la circulación mediante galería o corredor volcado al patio posterior, y el carácter diáfano de la planta baja y de la nave industrial. En la planta baja y la nave industrial, las intervenciones deben conservar las características originales y propias recuperando al máximo el espacio diáfano, y mantener libre toda su altura interior, dejando visto su sistema estructural, y permitiendo de esta forma una lectura unitaria del espacio. La nueva distribución de estos espacios debe ser compatible con el mantenimiento de estas características por lo que su altura no alcanzará la total del espacio y se utilizarán materiales que permitan su clara identificación con respecto al contenedor protegido.
- Se procurará la integración de elementos decorativos vinculados al uso industrial, rótulos, carteles... que deben integrarse en la nueva intervención y en la nave industrial podrá incorporarse un nuevo revestimiento de cubierta distinto del actual y de acuerdo a los requerimientos funcionales del nuevo uso.
- En caso de necesitar ubicar otras escaleras o elementos de comunicación vertical, para adaptar al nuevo uso el edificio, estas se integrarán en el cuerpo principal, en la segunda crujía, a ser posible junto a la medianera del edificio situado en el nº 51 de la C/ Guillem de Castro. De este modo el casetón de cubierta de esta escalera quedaría también ubicado junto a esta medianera, manteniendo al máximo el carácter diáfano de la cubierta plana actual.
- Se realizará propuesta de ordenación volumétrica de elementos dispuesto sobre cornisa, casetones de escalera y se estudiará la reposición de elementos de remate tipo vigas de hormigón en el chaflán, que se pueden apreciar en fotografías históricas.
- Respecto de la distribución interior de las antiguas viviendas podrá modificarse o eliminarse para adaptarla al nuevo uso, salvo uno de los módulos de vivienda originales conservados, que deberá restaurarse y recuperarse como muestra de la tipología del carácter tan singular de estas unidades de vivienda social.
- La intervención deberá conservar e integrar los elementos decorativos, revestimientos y carpinterías de interés que todavía se conserven en el interior del edificio. En concreto, además de otros que pudieran encontrarse, se conservará la barandilla de la escalera, la luminaria del hall de entrada o la estructura de sujeción de polea existente en el ojo de la escalera.
- El uso de la planta baja deberá permitir y ser compatible con la posibilidad de acceso y visita abierta al público interesado en conocer el edificio y sus valores arquitectónicos.

- Además de lo anterior descrito, teniendo en cuenta los antecedentes que obras sobre el edificio, las características del proyecto original y las intenciones de elevar en 1957 la edificación en dos plantas más de las actuales, se admite la posibilidad de plantear una actuación singular mediante la realización de un proyecto también singular que suponga la elevación de una planta más sobre las existentes, siempre que la intervención se plantee con los condicionantes siguientes:
 - Se realizará previa convocatoria y realización de un concurso arquitectónico (a nivel de anteproyecto) que permita valorar las opciones que puedan plantearse por una parte de intervención en estilo recuperando las características del proyecto original de 1935 en cuanto a tipología de fachadas y cubierta o una solución de intervención que distinga claramente la edificación existente y la de la nueva actuación pudiendo plantear la nueva planta, alineada a las fachadas o retranqueada y una configuración de cubierta plana u otra de carácter singular.
 - En caso de realizarse esta intervención no deberá considerarse el valor tipológico de la cubierta que consta en la tabla de componentes.
 - Se tratará como una actuación aislada con aprovechamiento, por lo que la elevación de una planta mas llevará con sigo la compensación económica correspondiente a favor del Ayuntamiento.
 - El uso de la planta baja deberá permitir y ser compatible la posibilidad de acceso y visita abierta al público interesado en conocer el edificio y sus valores arquitectónicos.
 - El resultado del concurso requiere dictamen favorable de la Comisión Municipal de patrimonio para su realización.
 - El proyecto técnico se realizará de acuerdo al anteproyecto autorizado por la Comisión Municipal de Patrimonio.
- En cualquier, caso la intervención ultima, resultado del concurso, requiere dictamen favorable de la Comisión Municipal de patrimonio para su realización.

Nº 165	SOLICITANTE: DIRECCIÓN GENERAL DEL SECTOR PÚBLICO, MODELO ECONOMICO Y PATRIMONIO. CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO ECONOMICO. 0113 2018 032498 02/10/2018
Emplazamiento: C/ Colon 32 y 80, Pizarro 3, Miguelete 5, Plaza de Nápoles y Sicilia 6 y 10, Náquera 9, Conde Trenor 7, Barcelonina 4, Pza Ayuntamiento 6, Pza San Nicolás 2, Museo 3, Pza del Carmen 4, Pza Libreros 2 y 4, Pza Nules 2, Carrer en Bou 11, Palau 12-14 y Baños del Almirante 8	
INFORME: En relación con el expediente E-03502-2017-000028-00, sobre proceso de consulta a las administraciones públicas en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, se adjunta informe elaborado por técnica adscrita a este Servicio de Gestion Inmobiliaria, en relación con los inmuebles propiedad de la Generalitat y afectados por dicho Plan. En las conclusiones del Informe se señalan que el planeamiento no modifica el régimen de usos admitidos para los inmuebles propiedad de la Generalitat. Sin embargo existen una serie de cuestiones sobre las que se solicita sean atendidas en la revisión del documento de planeamiento en tramitación: - Respecto a los usos prohibidos, en los artículos 6.08 y 6.16 de las normas urbanísticas de la versión preliminar del plan, se hace referencia al "Uso terciario comercial Tco.2 y Tco.3" sobre el cual en el documento no se encuentra su definición. - En las fichas de los inmuebles protegidos se ha detectado que la valoración de algunos de los componentes principales y secundarios es a conservar, pese a que en la realidad dichos componentes no son de la edificación primigenia. Tras su adquisición por la Generalitat, en la mayor parte de ellos se llevaron a cabo intervenciones que sustituyeron los elementos originales -sistema estructural que en la ficha se valora a conservar, corresponde con estructuras contemporáneas de hormigón-. Con el fin de ajustar a la realidad existente la valoración, se ofrece al equipo redactor el acceso a todos los inmuebles. - Se echa de menos que en las fichas del catálogo de protecciones se haga referencia a los usos propuestos o permitidos en el inmueble, tal como se incluye en el modelo de ficha para BRLs del Anexo I del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local. - Tras revisar las fichas del catálogo se ha detectado que en varias de ellas la titularidad del inmueble es privada, siendo un dato erróneo dado que todos los inmuebles citados son titularidad de la Generalitat. Se citan: C/ Colon 32 y 80, Pizarro 3, Miguelete 5, Plaza de Nápoles y Sicilia 6 y 10, Náquera 9, Conde Trenor 7, Barcelonina 4, Pza Ayuntamiento 6, Pza San Nicolás 2, Museo 3, Pza del Carmen 4, Pza Libreros 2 y 4, Pza Nules 2, Carrer en Bou 11, Palau 12-14 y Baños del Almirante 8. - Se desprende que la Comisión Municipal de Patrimonio cuenta con gran capacidad de decisión frente a las intervenciones a llevar a cabo sobre los inmuebles. Sin embargo en las normas no se regula el funcionamiento ni la composición de dicha comisión. Dado que tras la aprobación del plan Especial de Protección de Ciutat Vella, el Ayuntamiento de Valencia tendrá la competencia sobre las intervenciones en todos los inmuebles del ámbito protegido excepto sobre los bienes de interés cultural y aquellos de especial trascendencia, cabría regular la citada comisión atendiendo a los criterios expuestos en el artículo 35.1c) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV), que en definitiva dicho artículo regula las comisiones con el fin de delegar hasta la aprobación de los planes especiales las citadas competencias. Según establece la LPCV, las comisiones técnicas municipales deben ser "de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario o laboral con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito protegido".	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACIÓN en los términos indicados en el informe del Equipo redactor.	

CONTESTACION DEL EQUIPO REDACTOR

Respecto de las consideraciones realizadas en el informe se considera que:

- a. La definición de los "Uso terciario comercial Tco.2 y Tco.3" se encuentra en el art. 6.4.2 d) de las Normas Urbanísticas del PEP. En todo caso y teniendo en cuenta que el Art. 0.3 de las NNUU del PEP de Ciutat Vella se determina en apartado 4 indica que, en lo no previsto por el PEP se estará a las previsiones del PGOU de Valencia, en el caso de que hubiera algún aspecto no contemplado en las Normas del PEP habrá que estar al contenido del PGOU de Valencia.

Respecto de las fichas de los inmuebles protegidos donde se han detectado que la valoración de algunos de los componentes principales y secundarios es a conservar, pese a que en la realidad dichos componentes no son de la edificación primigenia, como no se identifican esos elementos, con el fin de ajustar a la realidad existente la valoración, se visitarán los inmuebles para revisar los valores de los componentes.

De acuerdo con la revisión realizada se adecuan las FICHAS INDIVIDUALES de los inmuebles protegidos citados en el informe que son:

Ficha C3.1878 (6129920) Plaza de Nápolés y Sicilia, 10
Ficha C3.2038 (6325504) C/ Colón, 80
Ficha C3.1764 (6122401) C/ Colón, 32 y C/ Pizarro, 3 de València
Ficha C3.1308 (5733503) C/ Náquera, 9
Ficha C1.21 (5832501) Plaza Nules 2
Ficha C2.11 (5630701) C/ en Bou 11
Ficha C3.1623 (5933901) C/ Conde de Trénor 7
Ficha C3.1053 (5725102) Plaza del Ayuntamiento 6
Ficha C3.1387 (5825702) C/ Barcelonina 4
Ficha C3.0651 (5530601) Plaza de San Nicolás 1
Ficha C2.14 (5534201) C/ Museo 3
Ficha C2.15 (5534701) Plaza del Carmen 4
Ficha C1.46 (5926301-02) C/ Libreros 2 y 4

Los cambios realizados son los siguientes:

- Se incorporan nuevas fotos realizadas en esta visita.
- Se completa y adapta la descripción de la ficha del edificio 5933901_Conde Trenor 7 - Casa de los Caramelos.
- El edificio 6129920 Plaza de Nápoles y Sicilia, 10, el único componente a conservar con carácter material es la fachada, ya que en la visita se ha podido constatar que el edificio sufrió una intervención que conservó la fachada y realizó un vaciado interior del mismo

Respecto de los datos sobre la propiedad de los inmuebles que constaba en las fichas de catálogo de estos edificios, se corrigen los errores y se reflejan los correspondientes a la siguiente información aportada en la alegación:

- ADSCRITOS A LA CONSELLERIA DE HACIENDA Y MODELO: Plaza de Nápoles y Sicilia, 6, Plaza de Nápoles y Sicilia, 10; C/ Colón, 80; C/ Colón, 32 y C/ Pizarro, 3 de València
- ADSCRITOS A LA CONSELLERIA DE VICEPRESIDENCIA: C/ Náquera, 9
- ADSCRITOS A LA CONSELLERIA DE PRESIDENCIA: Plaza Nules 2; Carrer en Bou 11; C/ Conde de Trénor 7; Plaza del Ayuntamiento 6.
- ADSCRITOS A LA CONSELLERIA DE EDUCACIÓN, INVESTIGACIÓN, CULTURA Y DEPORTE: C/ Barcelonina 4

- ADSCRITOS AL CONSELL JURIDIC CONSULTIU: Plaza de San Nicolás 2
 - ADSCRITOS AL CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA: C/ Museo 3
 - ADSCRITOS A LA CONSELLERIA DE JUSTICIA Y ADMINSTRACIONES PÚBLICA: Plaza del Carmen 4
 - CEDIDO A LA BOLSA DE VALÈNCIA: C/ Libreros 2 y 4
- b. Respecto de que en las fichas del catálogo de protecciones no se haga referencia a los usos propuestos o permitidos en el inmueble, tal como se incluye en el modelo de ficha para BRLs del Anexo I del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, hay que señalar que la información completa se aporta en PLANO DE USOS donde se detalla perfectamente el uso de los edificios y el TITULO VI: REGULACIÓN DETALLADA DE USOS Y ACTIVIDADES de la NORMAS URBANISTICAS Y DE Protección DEL PEP de Ciutat Vella.
- c. En cuanto al carácter multidisciplinar de la Comisión Municipal de Patrimonio se acepta la alegación en el sentido de añadir al artículo 0.7 de las Normas Urbanísticas del PEP, un párrafo 3 para señalar que

“La Comisión Municipal de Patrimonio tendrá una composición técnica de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito protegido, en la que existirá representación de la conselleria competente en materia de cultura.

Nº 166	SOLICITANTE: ASOCIACIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER POR ESTANCIAS CORTAS (AVAEC) CIF- G98807845 Representante: José Francisco Villanueva Castillo–DNI ***5187** (Presidente) 00110 2018 081443 27/09/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Se crítica la forma de tramitar el plan pues se considera que se ha demonizado a las viviendas turísticas en todo momento. Se señala que se ha omitido la remisión al Plan Estratégico de Vivienda 2017-2021 aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 21 de diciembre de 2017, y que el análisis que contiene el borrador es parcial y atiende únicamente a la concepción de la vivienda como uso urbanístico sin tener en cuenta la repercusión de este uso en relación con otras cuestiones más allá de la mera visión subjetiva y partidista de algún vecino. Que no se aportan datos objetivos que sustenten la afirmación de que molesta a los vecinos. En cuanto al régimen de usos que prevé el Plan Especial, en lo que concierne a la vivienda turística, se señala que no se respeta los principios del derecho administrativo ni las recomendaciones realizadas tanto por la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y como por la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia. Son medidas que suponen una carga irrazonable, excesiva y de imposible cumplimiento para los titulares de viviendas, que desincentiva su participación en el mercado e incrementa los costes para los usuarios, no resultan necesarios ni proporcionados y perjudican, en definitiva, al interés general. Se proponen las siguientes medidas: (1) Modificación del régimen de usos y actividades contenido en Plan Especial que se somete a trámite de información pública y calificación del uso de vivienda turística como uso residencial o, en todo caso, compatible con éste, reservando la calificación como uso terciario hotelero a aquellos supuestos en los que se prestan servicios propios de la industria hotelera. (2) Realización, a cargo del Ayuntamiento de Valencia, de un estudio serio y riguroso que cuantifique y concrete de manera objetiva y fehaciente las externalidades que generan las diferentes tipologías de alojamientos turísticos en Ciutat Vella y las compare con las externalidades que causan otros usos. Este estudio ha de servir para proponer medidas que corrijan las posibles externalidades negativas allí donde se hayan detectado. Anteriormente hemos apuntado a algunas de estas medidas, como, por ejemplo, mediante mecanismos fiscales, información a vecinos de los mecanismos a normativa de propiedad horizontal pone a su alcance, establecimiento de un sistema de responsabilidad del arrendador, etc.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La alegación es idéntica a la Alegación nº 115 por lo que nos remitimos al informe de ella.

Nº 167	SOLICITANTE: TOPS CENTER SL – CIF B96308416 Representante: Fernando Redondo Benito 00110 2018 083481 03/10/2018
EMPLAZAMIENTO: C/ Navellos, 10	
ANTECEDENTES RELEVANTES: Se aporta inscripción en el Registro de Empresas Explotadoras de Apartamentos Turísticos; solicitud de clasificación como Unidades de alojamiento turístico; Resolución de 13/3/2001 por la que se notifica la aprobación de dicha clasificación y fotocopia del libro de Inspección de Turismo de la Generalitat Valenciana de 7/7/2000 donde consta inscrita con el número AG 15.359.	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: Expone que el inmueble se dedica íntegramente a esta actividad de forma pacífica, desde hace 18 años y que se ha cumplido siempre legalidad vigente. Por ello considera extraño que el PEP ignore la existencia de esta actividad que ha realizado durante muchos años y solicita se rectifique la documentación y se considere que la actividad de apartamento turístico existente en el inmueble sito en C/ Navellos 10 está autorizada desde el año 2000, contando con todos los requisitos, y que queda al abrigo de cualquier medida restrictiva.	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Cabe señalar que corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo territorial que considere más adecuado para satisfacer el interés público. Dicha potestad de planeamiento no puede ejercerse ad hoc, en función de la evolución que haya tenido cada edificio o inmueble, sino atendiendo a los valores a proteger y preservar dentro del Conjunto Histórico de Ciutat Vella.

Precisamente por ello, en relación con los inmuebles de referencia sitos en la C/ Navellos 10 el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella recoge las condiciones de uso que constan en el planeamiento en vigor –residencial plurifamiliar según el Plan Especial de Protección de los Entornos de los Bienes de Interés Cultural de la zona centro de Ciutat Vella, puesto que además se considera que son ellos los que permiten satisfacer los objetivos principales que se pretenden con esta nueva regulación y en particular la recuperación del tejido residencial del barrio.

En todo caso la nueva regulación quiere ser respetuosa con las situaciones y derechos adquiridos con anterioridad a ella y en tal sentido el régimen transitorio previsto en el PEP (art. 6.5 Normas Urbanísticas) permite que aquellos usos que a la fecha de entrada en vigor del presente Plan dispongan de la correspondiente licencia, comunicación o autorización que habilite los mismos podrán mantenerse en idénticas condiciones a las existentes al momento de entrada en vigor de este Plan, en tanto en cuanto no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

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

Nº 168	SOLICITANTE: SERVICIO DE ACCION CULTURAL AJUNTAMENT DE VALÈNCIA 05/10/2018
Emplazamiento: Guillem de Castro, 4	
INFORME: El Servicio de Acción Cultural manifiesta estar interesado en establecer en el citado inmueble la Hemeroteca Municipal y la Biblioteca Histórica. Se adjunta informe justificativo de dicha petición. La Biblioteca Histórica Municipal fue creada en el año 1902 sobre un fondo bibliográfico antiguo, enriqueciéndose a lo largo de los años, con obras adquiridas por la propia corporación municipal y especialmente por las numerosas donaciones, realizadas por ilustres valencianos. La biblioteca es pública y de carácter general, pues reúne obras de casi todas las materias, con preferencia de temática valenciana. Actualmente la casi totalidad de los fondos están custodiados en los 3 depósitos del edificio de la Plaza de Maguncia, sobrepasando los 136.000 volúmenes, con gran cantidad de manuscritos y libros de los siglos XVI al XXI, folletos y hojas sueltas, estampas, grabados, carteles, etc.; y con 6 incunables y otros 30 impresos antiguos. El crecimiento de los fondos bibliotecarios está en torno a unos 600 volúmenes al año, lo que supone unos 12 baldas de estantería (10 m. lineales). La Hemeroteca Municipal fundada igualmente en 1902 con el propósito de conservar las publicaciones periódicas editadas en nuestra ciudad, así como las más importantes del resto de España, ha tenido a lo largo de estos años diversas ubicaciones, pero desde 1979 se encuentra en la Plaza de Maguncia, donde comparte edificio con la Biblioteca Histórica Municipal, la Biblioteca Lluís Fullana i Mira y los depósitos del Servicio de Publicaciones. Desde el Diario de Valencia, primer periódico editado en la ciudad en julio de 1790, hasta las cabeceras que aparecen hoy, la colección de la Hemeroteca está compuesta por 6162 títulos de diarios, revistas, almanaques, memorias o publicaciones oficiales. Entre sus fondos más importantes, la prensa de nuestra ciudad desde sus inicios (Diario de Valencia, Diario Mercantil, Provincias, Levante...), además también guarda la colección de bandos municipales desde 1800 y una colección de Llibrets de falla compuesta por más de 8800 ejemplares. La colección se incrementa a un ritmo de 27 baldas anuales (25 m.), 18 de formato periódico y 9 de formato revista aproximadamente, al margen de las posibles donaciones que se reciben puntualmente. Es importante resaltar lo inadecuado de las condiciones de conservación de la colección bibliográfica municipal, ya que el edificio en el que están ubicadas la Biblioteca Histórica y la Hemeroteca, actualmente en la Plaza de Maguncia 1, fue construido en los años 70 cuando la normativa de edificación no era igual de rigurosa que la actual, y con los años ha puesto de manifiesto lo inadecuado del edificio para albergar la importancia de estos fondos históricos. El incremento de fondos tanto de la Hemeroteca como de la Biblioteca no es excesivo, pero habría que contemplar la necesidad de reservar espacio adicional para el crecimiento futuro, ya que en la ubicación actual queda poco espacio disponible. Además de las carencias del actual edificio, su ubicación no es la más idónea al estar alejado del centro de la ciudad y de los edificios universitarios u otras instituciones culturales locales. La Delegación de Acción Cultural, está poniendo esfuerzo en buscar espacios alternativos para la puesta en valor de los fondos bibliográficos existentes en la Hemeroteca y Biblioteca Histórica Municipal, siendo un referente para estudiosos de la historia de los dos últimos siglos, y fuente inagotable de información para investigadores y curiosos. Madrid, Barcelona o Sevilla tienen su biblioteca histórica y hemeroteca en edificios históricos rehabilitados, como el mismo Archivo municipal de València en el Palacio de Cervelló, o la Biblioteca Valenciana ubicada en el antiguo monasterio de San Miguel de los Reyes. Por todo lo expuesto se considera el edificio que albergaba la Delegación de Hacienda en la calle Guillem de Castro, nº 4, un inmueble acorde tanto por el espacio para conservar los fondos como por su céntrica ubicación.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME y por manifestado el interés del Servicio de Acción Cultural para emplazar en el Edificio de C/ Guillen de Castro, 4, antigua sede de la Delegación de Hacienda de Valencia la Biblioteca Municipal.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

A juicio del Equipo Redactor el edificio de Guillem de Castro, 4 sería una magnífica ubicación para la Hemeroteca Municipal y la Biblioteca Histórica, lo que comportaría mantener la calificación del dotacional 54237-01 Guillem de Casto 4 SQA.

No obstante se considera que la cuestión debe decidirse por el Ayuntamiento en atención a los criterios de viabilidad económica y sostenibilidad financiera en los que se enmarca la ejecución y desarrollo del PEP.

Analizado el contenido del informe emitido se desprende que la aceptación de la propuesta no produciría modificación de la documentación que integra la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella salvo la adecuación del documento 1.5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA a la adquisición del dotacional 54237-01 Guillem de Casto 4 SQA por el Ayuntamiento.

En todo caso ello comportaría la adaptación de los DOC 2 - DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA al nuevo destino del edificio.

Nº 169	SOLICITANTE: DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE. CONSELL D'HABITAGE OBRES PUBLICUES I VERTEBRACIO DEL TERRITORI. 0011 2018 084892 05.10.2018
EMPLAZAMIENTO:	
INFORME: El informe concluye con que el régimen competencial propuesto por este Plan Especial no es acorde con el que establece la legislación vigente en materia de paisaje con independencia de la competencia municipal para establecerlo y el instrumento utilizado por lo que no es procedente entrar en este informe. Se señalan observaciones que se refieren a:	
DEFICIENCIAS FORMALES DOCUMENTO INICIAL ESTRATEGICO ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA	
a. Dada la extensión y complejidad del Plan y las previsibles modificaciones que se deberán integrar después del periodo de esta información pública se reserva la emisión de Informe para ellas incluidas las Normas Urbanísticas hasta el momento de su aprobación definitiva, excepto de ciertos aspectos que consideramos resulta conveniente manifestar nuestra posición y que son los siguientes: b. Conservación y puesta en valor del patrimonio paisajístico nos remitimos al apartado 5 dedicado al Catálogo. c. Régimen Competencial nos remitimos al apartado 7 d. Diseño de la infraestructura Verde nos remitimos al apartado 6 dedicado a infraestructura Verde en este informe. e. Anexo 2 Programas de Paisaje: El Plan Especial deberá incorporar aquellos programas previstos en los Planes Especiales de Protección de los Entornos de Bics informados por este servicio durante su tramitación.	
CATÁLOGO:	
a. Se incluirá en la sección de Paisaje, Memoria, Listados, Fichas caracterización y todos los documentos que lo integren los elementos siguientes: b. De las 29 Unidades de paisaje delimitadas en el EIP las 20 a las que se les atribuye un valor paisajístico alto o muy alto. c. Recursos paisajísticos de valor alto (2) o muy alto (70) d. Los espacios públicos de especial interés y en particular los incluidos en los entornos de los BIC, los integrados en la infraestructura verde y los que dan cuerpo a las vistas y perspectivas de mayor valor. Los puntos de observación y las principales vistas percibidas desde ellas. e. A estas incorporaciones habrá que asignarles los niveles de protección que corresponda.	
INFRAESTRUCTURA VERDE	
a. Los elementos que aparecen en el Plan en la ordenación pormenorizada pertenecen a la infraestructura de escala municipal y regional es decir son de la ordenación estructural y en ningún caso pueden considerarse integrados en la ordenación urbana residual. Deberá de incorporar a la infraestructura verde todos los elementos con valor alto y muy alto. b. El Plan Especial deberá identificar en la Leyenda los elementos que la constituyen pudiendo remitir su caracterización a las realizadas en el EIP o en el Catalogo.	
REGIMEN COMPETENCIAL	
a. Se estima que el régimen competencial propuesto por el Plan Especial no es acorde con el establecido por la legislación vigente en materia de paisaje.	

PROPUESTA RESOLUCIÓN: Se propone aceptar

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se aceptan todas las consideraciones realizadas en el informe y se modifica el documento a tal efecto. A continuación se explican las correcciones y contenidos nuevos aportados:

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA (EIP)

DEFICIENCIAS FORMALES

Se corrige la numeración de los capítulos que recoge el informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).

El documento inicial estratégico queda completado por el Estudio de Integración Paisajística como documento que recoge todos los contenidos referentes a paisaje y que es coincidente en los aspectos que se proponen en el DIE.

VALORACIÓN DEL PAISAJE

Respecto al apartado de valoración del paisaje se sigue el ANEJO I de la LOTUP.

Valoración de paisaje. Se determinarán el valor paisajístico y las fragilidades paisajística y visual de cada unidad de paisaje y recurso paisajístico, conforme a lo siguiente:

– *Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.*

– *Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debido a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.*

– *Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.*

FP y FV deberán justificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes, dando cuenta de la metodología empleada –preferentemente mediante procedimientos cuantitativos– y en todo caso calificarse de acuerdo con la escala a la que se refiere el apartado anterior.

Para la determinación de la calidad paisajística se elimina la fórmula que respondía tan solo a un método comparativo y se focaliza la metodología en los criterios de valoración de dichas unidades. Estos criterios han sido definidos en detalle en el Estudio de Integración Paisajística, tanto en la caracterización de las unidades de paisaje como a la hora de valorar las componentes principales de las unidades de paisaje: escena edificada y espacios libres.

Para la integración de las valoraciones de la población se ha recogido en el ANEJO I del estudio de integración paisajística en el que se recogen los resultados de las encuestas a pie de calle con aspectos ligados a la valoración social del paisaje (lugares más apreciados y lugares menos apreciados) y aspectos ligados a la fenomenología de los habitantes y visitantes de Ciutat Vella. Y del mismo modo se recogen conclusiones de los talleres de participación realizados por todos los barrios del centro histórico.

La valoración social se incorpora a la valoración final y el Estudio de Integración Paisajística recoge un conjunto de medidas de integración paisajística y un conjunto de programas de paisaje que recogen las aspiraciones principales de la población respecto al paisaje urbano de Ciutat Vella.

Para la mejor comprensión de las tablas de valoración se han sustituido las escalas cromáticas.

RECURSOS PAISAJÍSTICOS Y CATÁLOGO

Respecto a los recursos paisajísticos se incorpora una valoración detallada de los recursos catalogados en otros instrumentos de planeamiento del ámbito del PEP. Estos recursos se pueden ver en el apartado 2. Para cada uno de ellos se incorpora una ficha con material gráfico, una argumentación histórica del recurso y una valoración.

Se clarifica cuáles de ellos aparecen en el EIP y en el CATÁLOGO.

CATÁLOGO:

La sección PAISAJE del catálogo de protecciones respecto de la existente en la versión preliminar de la cual se desprende el informe. Anteriormente se consideraba que la sección paisaje estaba formada por los 7 conjuntos de las unidades de paisaje incluidas en el ámbito del PEP Ciutat Vella.

Para poder realizar la SELECCIÓN de los elementos y conjuntos que componen la sección paisaje se ha realizado un análisis de elementos y conjuntos potencialmente catalogables atendiendo a los siguientes criterios:

1. Elementos territoriales existentes en el ámbito sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo.
2. Elementos o conjuntos sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de los Planes de Acción Territorial con incidencia en el ámbito del PEP Ciutat Vella.
3. Elementos o conjuntos sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada del planeamiento municipal.
4. Otros elementos que, aun no gozando de la protección específica definida por la legislación vigente, se estima que deben considerarse junto a los anteriores, en razón de su interés local o por su incidencia territorial y urbanística.

A partir de este análisis que se detalla en el apartado 4.2 de la Memoria Justificativa del catálogo de protecciones, y del propio análisis llevado a cabo en el EIP, se extrae un conjunto de recursos paisajísticos y Unidades de Paisaje que se caracterizan y valoran en el EIP.

Todas las Unidades de Paisaje del ámbito pasan a formar parte de la sección Paisaje del Catálogo y se les crea una ficha de catálogo que recoge su descripción, componentes y regulación de acuerdo con su valor paisajístico. Las unidades de Paisaje protegidas son las siguientes:

P1 Barrio de la Seu

P2 Barrio de la Xerea

P3 Barrio del Mercat

P4 Barrio del Carmen

P5 Barrio de Velluters

P6 Barrio de Sant Francesc

P7 Antiguo cauce del Turia

Todas ellas cuentan con Nivel general de protección PARCIAL.

Además, se incluyen en la sección paisaje del catálogo los recursos paisajísticos con más alto valor, quedando protegidos un total de 100 recursos paisajísticos. Los recursos paisajísticos protegidos quedan incluidos dentro de las Fichas de la Unidades de Paisaje donde están contenidos y en las que se detalla la regulación aplicable de acuerdo con su valor paisajístico. Muchos de estos recursos forman parte a la vez de la sección patrimonio natural o cultural, de manera que su caracterización y regulación quedará completada por sus correspondientes fichas de la sección del catálogo que corresponda. Aquellos recursos paisajísticos protegidos no incluidos en ninguna otra sección del catálogo quedan descritos y caracterizados en sus correspondientes fichas paisajísticas del EIP.

Con el objetivo de clarificar la regulación y las fichas de aplicación a los recursos paisajísticos protegidos, se han relacionado en el listado de catálogo y sobre el mismo listado se han referenciado las fichas de las distintas secciones de catálogo que le son de aplicación a cada elemento o conjunto protegido de la sección paisaje.

En el apartado 4 de la Memoria Justificativa del catálogo de protecciones se explica el proceso de análisis y selección efectuada, mientras que en la Sección paisaje del Título VII de las Normas Urbanísticas del PEP Ciutat Vella, se determina la regulación que, junto con las correspondientes fichas de catálogo, es de aplicación. Todos los elementos y conjuntos catalogados pertenecientes a la sección paisaje se representan en el plano de ordenación O-11.4 CATÁLOGO. SECCIÓN PAISAJE

Respecto de las deficiencias señaladas por el informe de la **DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO URBANISMO Y PAISAJE. CONSELLERIA D'HABITAGE OBRES PUBLICQUES I VERTEBRACIO DEL TERRITORI** cabe señalar que Los espacios públicos de especial interés y en particular los incluidos en los entornos de los BIC, los integrados en la infraestructura verde y los que dan cuerpo a las vistas y perspectivas de mayor valor, así como los puntos de observación y las principales vistas percibidas desde ellas han sido incluidos como recursos protegidos con interés visual y/o ambiental y/o cultural.

INFRAESTRUCTURA VERDE:

Tal y como se determina en el artículo 2.3.- “Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde” en la NN.UU del PEP Ciutat Vella:

1. El PEP Ciutat Vella identifica y caracteriza la Infraestructura Verde incluida en el ámbito. Los elementos y conjuntos que forman parte de ella son aquellos que se representan PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-04 INFRAESTRUCTURA VERDE. RED PRIMARIA

2. Los elementos y conjuntos que forman parte de la Infraestructura Verde forman parte de la Ordenación Estructural.

4. En los espacios libres que componen la Infraestructura Verde serán de aplicación las determinaciones del Título VIII CONSERVACIÓN DEL PAISAJE URBANO

En el punto 6.1.3 de la Memoria Descriptiva y Justificativa del PEP Ciutat Vella se describe y justifica la delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde llevada a cabo por el PEP.

La delimitación de la Infraestructura Verde, así como la identificación de los espacios y elementos que forman parte de la misma, se ha desarrollado teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 5 de la LOTUP, en el cual se indica que forman parte de la Infraestructura Verde.

De acuerdo con los criterios enunciados en el apartado 6.1.3 de la Memoria Descriptiva y Justificativa, los espacios y elementos que componen la Infraestructura Verde en el ámbito del PEP Ciutat Vella son los relacionados en las tablas adjuntas en el citado punto de la memoria y cuyos componentes pueden resumirse en los siguientes grupos de elementos:

- Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)
- Patrimonio arbóreo monumental
- Margen derecha del río Turia y fachada norte de Ciutat Vella
- Entorno de protección de los BB.II.CC
- Bienes de Interés Cultural- Monumento
- Bienes de Relevancia Local – Monumentos de Interés Local
- Bienes de Relevancia Local – Jardines Históricos de Interés Local
- Bienes de Relevancia Local – Espacios Etnológicos de Interés Local
- Bienes de Relevancia Local – Sitios Históricos de Interés Local
- Espacios libres más relevantes
- Red de corredores de conexión

Con el objetivo de sistematizar y facilitar la consulta de la caracterización de los distintos elementos que integran la infraestructura verde, así como su regulación o las afecciones patrimoniales, naturales o paisajísticas que les pudieran ser de aplicación, la tabla que recoge los elementos que integran la infraestructura verde (Memoria descriptiva y justificativa punto 6.1.3) incorpora una referencia directa de cada elemento o conjunto con su ficha de caracterización del EIP y su ficha de catálogo de la sección paisaje.

RÉGIMEN COMPETENCIAL:

Tal y como se determina en el artículo 2.3.- “Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde” en la NN.UU del PEP Ciutat Vella:

2. Los elementos y conjuntos que forman parte de la Infraestructura Verde forman parte de la Ordenación Estructural.

PROGRAMAS DE PAISAJE:

Se amplían los programas de paisaje previstos: Tal y como se indica en el art. 7.53 de las NN.UU. del PEP, el Estudio de Integración Paisajística del PEP Ciutat Vella incorpora los siguientes programas de paisaje:

PP 1: Programa de Paisaje. Infraestructura Verde

PP 2: Programa de Paisaje. Sendas

PP 3: Programa de Paisaje. Nodos

PP4: Programa de Paisaje. Fachada norte

Los programas de paisaje enunciados en este artículo deberán desarrollarse cumpliendo con las condiciones de estas normas y justificar las mismas.

Nº 170	SOLICITANTE: GERMAN AHUIR PALAZON DNI ***1858** GERENTE DE EDUCONODOSOR SL NIF B98994445 CENTRO DE INTERPRETACIÓN SANTO CALIZ
Emplazamiento: C/ CABILLERS 6 46003 VALENCIA	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: El escrito presentado no es una alegación propiamente dicha al Plan Especial sino una información sobre la actividad que se desarrolla en el inmueble, una actividad cultural que desarrolla una tarea educativa dirigida a los colegios y mayores, conocida por el Ayuntamiento y la Conselleria y por lo tanto, solicita que se tenga en cuenta el perjuicio que se puede producir desde el punto de vista social al poner en riesgo la iniciativa y aprobar la desafección de dotacional cultural educativo privado a residencial.	
RESPUESTA: Se propone trasladar al solicitante, la información descrita en los párrafos siguientes que corresponde al régimen de aplicación de la parcela 59292-02 de c/Cabillers 6 respecto al área de calificación residencial en la que se incluye.	

Tal y como especifica D. GERMAN AHUIR PALAZON gerente de EDUCONODOSOR SL que desarrolla la actividad de CENTRO DE INTERPRETACIÓN SANTO CALIZ en c/Cabillers 6 el escrito presentado, no se trata de una alegación al Plan Especial sino aportar una información sobre la actividad que se desarrolla en el inmueble, una actividad cultural que desarrolla una tarea educativa dirigida a los colegios y personas mayores, conocida por el Ayuntamiento y la Conselleria y por lo tanto, solicita que se tenga en cuenta el perjuicio que se puede producir desde el punto de vista social al poner en riesgo la iniciativa.

La versión expuesta al público del PEP-Ciutat Vella sobre la parcela en C/Cabillers 6, 46003 València propone, tal y como, se regula en el Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria de las NNUU que para los inmuebles que se relacionan en el artículo entre los que se encuentra el inmueble de C/ Cabillers 6 se acepta el cambio de uso de Dotacional privado (*) al régimen de usos del área de calificación residencial, sin que ello se considere modificación de planeamiento. Estos inmuebles se señalan en el PLANO DE ORDENACION O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y se representan como "CU". Para que el cambio de uso sea efectivo deberán de cumplir con todas las condiciones definidas en el PEP que suponen compensación de dotacional y de aumento de aprovechamiento lucrativo. No obstante, el cambio de la parcela al área de calificación residencial, no implica que no esté permitida ésta actividad puesto que de acuerdo con el régimen de usos previsto en las NNUU en la parcela también se admite el uso residencial compatible con el uso dotacional, Art. 6.9.- Condiciones generales de compatibilidad de los usos permitidos en el Área Residencial. apartado 7. Una compatibilidad que permite la implantación de este uso en todas las plantas del inmueble, ocupando el edificio de forma exclusiva o compartiendo el edificio con el uso residencial y el terciario (oficinas y comercial hotelero) con el grado de compatibilidad admitido a cada uno de ellos.

Por lo tanto, con el régimen de usos previsto en el PEP sigue siendo compatible la actividad que se desarrolla en la actualidad en el inmueble.

Nº 171	SOLICITANTE: LA UNITAT ADMINISTRATIVA 03501-LICENCIAS URBANISTICAS_OBRAS EDIFICACION comunica al Servicio de Gestión de Centro Histórico informe técnico en fecha 5-10-2018, dándole traslado del mismo así como del Anejo 3 del proyecto sobre SOLICITUD LICENCIA OBRAS PL. CORREO VIEJO Nº 2 de la propietaria CARMEN MARQUÉS RUIZ E-03501-2018-000645-00. 11/10/2018
Emplazamiento: PL. CORREO VIEJO Nº 2	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se comunica al Servicio de Gestión de Centro Histórico que en el expediente de Licencias de Intervención nº 03501-2018-645 sobre solicitud de licencia de intervención para rehabilitación integral del edificio protegido sito en Pl. Correo Viejo nº 2 para vivienda unifamiliar, se ha emitido informe técnico en fecha 5-10-2018, dándole traslado del mismo así como del Anejo 3 del proyecto (Informe sobre lindes y superficies del estado actual), para su conocimiento y a los efectos oportunos. En el informe técnico en fecha 5-10-2018, se expresa que existe contradicción entre la superficie de la edificación real reflejada en los planos del proyecto y en el informe del Servicio de Sociedad de la Información de 20/04/2018, respecto a la superficie del Catastro, del Sistema de Gestión Patrimonial (Sigespa) y de las fichas del inmueble objeto de licencia (ficha BC-PP 5630902 del PEP-EBIC 06/07 y ficha C3.0937 del PEP Ciutat Vella), ya que parte de su superficie de parcela está adjudicada al inmueble sito en Cadirers nº 10, por lo tanto, se dará traslado al Servicio de Planeamiento y al Servicio de Gestión de Centro Histórico, del informe aportado por el interesado "Anejo 3: Informe sobre lindes y superficies del estado actual", para la regularización de la superficie de las parcelas sitas en Correo Viejo 2 y Cadirers 10.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El servicio de Licencias Urbanísticas Obras Edificación, comunica al Servicio de Gestión de Centro Histórico que en el expediente de Licencias de Intervención nº 03501-2018-645 sobre solicitud de licencia de intervención para rehabilitación integral del edificio protegido sito en Pl. Correo Viejo nº 2 para vivienda unifamiliar, se ha emitido informe técnico en fecha 5-10-2018, dándole traslado del mismo así como del Anejo 3 del proyecto (Informe sobre lindes y superficies del estado actual), para su conocimiento y a los efectos oportunos

En el informe técnico emitido en fecha 5-10-2018, que expresa que existe contradicción entre la superficie de la edificación real reflejada en los planos del proyecto y en el informe del Servicio de Sociedad de la Información de 20/04/2018, respecto a la superficie del Catastro, del Sistema de Gestión Patrimonial (Sigespa) y de las fichas del inmueble objeto de licencia (ficha BC-PP 5630902 del PEP-EBIC 06/07 y ficha C3.0937 del PEP Ciutat Vella), ya que parte de su superficie de parcela está adjudicada al inmueble sito en Cadirers nº 10.

Estos aspectos señalados en los párrafos anteriores no afectan a las determinación de carácter patrimonial expresadas en las FICHAS INDIVIDUALIZADAS Solo cabe recalcar que en cualquier caso la ocupación de parcela debe conservar la presencia del patio señalado en el informe técnico emitido en fecha 5-10-2018 del servicio de Licencias Urbanísticas Obras Edificación, que además coinciden con el representado en el plano de planta, Fuente: ADU Iglesia de San Nicolás de Bari y San Pedro Mártir histórico que recoge la ficha C3.0937.

Nº 172	SOLICITANTE: MINISTERIO DE DEFENSA. SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO. 00113 2018 031625 31/10/2018
Emplazamiento: Ximénez Sandoval 6 (edificio de la antigua Comandancia de Obras).	
CONTENIDO INFORME: En relación con el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28 de junio de 2018 en el que se somete a información pública el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella se comunica que dicho planeamiento no incide en propiedades afectadas a la Defensa Nacional ni en sus zonas de seguridad. En consecuencia este órgano Directivo en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 7 del Real Decreto 998/2017 de 24 de noviembre por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Defensa y se modifica el Real Decreto 424/2016 de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, en relación con lo previsto en disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, informa favorablemente el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Además se solicita que se admitan las alegaciones remitidas al Ayuntamiento de VALENCIA por el Delegado Defensa en la Comunidad Valenciana, mediante escrito de fecha 24/09/2018 en el que se solicita la modificación del régimen del inmueble propiedad del ministerio de defensa sito en la calle Ximénez Sandoval 6 (edificio de la antigua Comandancia de Obras).	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO el informe a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Del contenido de este Informe no se deducen modificaciones que afecten a la documentación que integra la Versión Preliminar del Plan Especial de Ciutat Vella sometido a exposición pública.

En cuanto a la alegación referida al inmueble sito en Calle Ximenez Sandoval 6 nos remitimos al informe emitido en relación con la Alegación nº 64.

Nº 173	SOLICITANTE: SERVICIO ASESORAMIENTO URBANISTICO Y PROGRAMACION ACUERDO APROBACIÓN CONVENIO AYUNTAMIENTO Y ARZOBISPADO 25/10/2018
Emplazamiento: Dotacionales públicos sitios en la plaza de l'Almoina	
INFORME: Se remite acuerdo plenario, de sesión de celebrada el 26 de octubre de 2018, relativo al "Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de València y el Arzobispado para la obtención del solar de la Almoina" a los efectos de que se valore su incidencia sobre la regulación establecida en el PEP CIUTAT VELLA.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

De la aprobación del Convenio AYUNTAMIENTO Y ARZOBISPADO El 25/10/2018 en lo que se refiere a la obtención por parte del Ayuntamiento de València de la plena propiedad de los terrenos dotacionales públicos sitios en la plaza de l'Almoina no se desprenden aspectos incompatibles con las determinaciones contenidas en la Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella sometido a Exposición Pública.

Nº 174	SOLICITANTE: CONFEDERACION SINDICAL DE COMISIONES OBRERAS G 46389458 REPRES. IGNACIO POMBO MOTA ***0656** 00102 2018 006543 24/09/2018
CONTENIDO ALEGACIÓN: Se solicita EL cambio de uso del suelo dotacional privado, administrativo institucional del inmueble en calle Nápoles y Sicilia, 5 tal y como está contemplado en la documentación de la Versión Preliminar del Plan Especial sometido a exposición pública, a uso residencial. Se aporta un informe que evalúa la compatibilidad del cambio de uso a edificio RESIDENCIAL del edificio que según el alegante tiene un uso de oficinas. En el informe también se pretende justificar la adecuación tipológica que se quiere implantar en el edificio. Se entiende que una de las posibles soluciones consistiría en adecuar los edificios que pueden albergar potencialmente el uso residencial y más concretamente el residencial en altura como es el caso del edificio objeto del informe.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN modificando la calificación del edificio como Dotacional publico de uso múltiple (SQM) la planta baja, admitiéndose en el resto de las plantas el cambio de uso de dotacional privado amiento SQA* Administrativo-institucional a residencial, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El edificio de c/ NÁPOLES Y SICILIA, 5 parcela 61303-14 es un equipamiento privado SQA* Administrativo-institucional. En las NNUU del PEP de Ciutat Vella, apartado 5 del Art. 5.3.- Equipamientos Privados de Red Secundaria, se contempla el cambio de dotacional privado a otro uso, para inmuebles que lo solicitaron en la fase de redacción del Plan Especial. De acuerdo con el artículo 37. de la LOTUP el suelo dotacional privado:

- No computan a efectos de cumplir los estándares mínimos de dotaciones públicas.
- Cuando se proponga un cambio de uso de este suelo dotacional privado, el ayuntamiento, previo informe, deberá elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del plan. A falta de acuerdo sobre el precio de adquisición, este se justipreciará cumpliendo las garantías legales. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

El criterio general que se ha seguido en cuanto a la calificación de los edificios dotacionales privados ha sido el de mantener esa calificación en la medida en que conforme a la legislación urbanística vigente en estos momentos (art. 37 LOTUP) los propietarios de los mismos tienen el derecho de solicitar en todo momento un cambio de uso, generando esa solicitud un derecho de opción a favor del Ayuntamiento que le posibilita elegir entre adquirir el inmueble o iniciar el procedimiento de modificación del Plan. Si se opta por la modificación del plan, se observarán los trámites legales pertinentes y los estándares urbanísticos exigibles, computando la nueva edificabilidad residencial, terciaria o industrial que sustituya a la dotacional, como aprovechamiento lucrativo.

Por lo tanto existiendo esa posibilidad se ha preferido optar por un criterio de prudencia y dejar a la iniciativa de los propietarios ese posible cambio. En la la Versión Preliminar del PEP-Ciutat Vella ya se ha tenido en cuenta la solicitud de cambio de uso en algunos casos y ha previsto en los casos que ha considerado adecuado el cambio establecer el mecanismo para hacerlo efectivo.

Estos inmuebles se señalan en el PLANO DE ORDENACION O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y se representan como "CU".

Realizada la revisión sobre la necesidad de calificar como dotacional público la parcela o parte de ella y teniendo en consideración que tras el periodo de alegaciones han surgido modificaciones en el equilibrio dotacional debido a otros cambios solicitados, se considera que puede aceptarse parcialmente el cambio de uso desde el punto de vista del equilibrio dotacional, tipológico y patrimonial.

Es decir, para el mantenimiento del equilibrio dotacional debería mantenerse como Dotacional público de uso múltiple (SQM) la planta baja. En el resto de las plantas se admite el cambio de uso de dotacional privado al área de calificación residencial.

Ahora bien, la estimación de esta alegación comporta la necesidad de realizar algunos ajustes en la redacción del apartado 6 del Art. 5.3 de las Normas Urbanísticas.

En efecto, conforme señala la LOTUP (art. 178) en los casos de atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley (art. 76.4 LOTUP) y (2) la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, (art. 77.1.d).

En el primer caso (art. 76.4 LOTUP) no recogido por error en la redacción del apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas, se ha de asegurar se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

En cuanto al segundo caso (art. 77.1.d. LOTUP) se ha de ceder a favor del Ayuntamiento del 5 por cien respecto del incremento del aprovechamiento tipo del área urbana homogénea correspondiente.

Teniendo en cuenta lo anterior y teniendo en consideración que el cumplimiento de esas obligaciones es condición necesaria para que se pueda otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso es por lo que inicialmente se señalaba con carácter general que debido a (i) la imposibilidad física de materializar la cesión en terrenos del propio ámbito espacial de la actuación; (ii) la imposibilidad de materializar mediante la cesión de superficie edificada de valor equivalente integrada en un complejo inmobiliario en la zona de actuación; y (iii) la imposibilidad de materializar esa cesión fuera de ella, se optaba por el criterio previsto en el art. 76.4 LOTUP es decir, el de materializar las cesiones dotacionales mediante compensación económica equivalente sustitutoria, es decir, no se admitía la opción de hacer efectiva esta compensación mediante otras alternativas distinta al pago en metálico.

Sin embargo, las circunstancias que se plantean en esta alegación, al igual que sucede en la alegación nº 140 y nº 145, han hecho conveniente regular con carácter general la posibilidad de hacer efectivos estos deberes urbanísticos mediante la cesión de partes de un edificio (en División Horizontal) o permutas con otros suelos dotacionales públicos de obtención por parte del Ayuntamiento.

De acuerdo con todo ello se modifica el apartado 6 del art. 5.3 de las Normas Urbanísticas que quedará redactado del siguiente modo:

Cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso toda la edificabilidad lucrativa privada del mismo se considerará a la hora de calcular la cesión a favor del Ayuntamiento del 5 por ciento de la misma conforme al art. 77.1.d) LOTUP. Del mismo modo deberá cederse a favor del Ayuntamiento el porcentaje de suelo dotacional que corresponda de modo que, como mínimo, se mantenga la proporción entre dotaciones públicas y edificabilidad en el área urbana homogénea y como máximo las establecidas en el artículo 36 de esta Ley.

Sin el cumplimiento de estas condiciones no se podrá otorgar la licencia correspondiente para el cambio de uso.

Las obligaciones anteriores se deberán cumplir preferentemente mediante su ingreso en metálico a favor del Ayuntamiento de las cantidades correspondientes. No obstante se admitirá que por acuerdo alcanzado entre el promotor de la actuación y el Ayuntamiento el cumplimiento de estos deberes urbanísticos se pueda realizar mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de la parte dotacional del edificio equivalente al valor económico de los deberes urbanísticos citados o mediante la entrega a favor del Ayuntamiento de suelos dotaciones públicos pendientes de obtener por parte del mismo. En ambos casos la equivalencia de valores entre los deberes urbanísticos y los inmuebles a entregar al Ayuntamiento se calculará tomando como referencia el valor de repercusión del metro cuadrado de la Ponencia de Valores Catastrales que resulte de aplicación a dichos inmuebles.

En todo caso hay que señalar que esta modificación no afecta a las condiciones de protección patrimonial del edificio.

Los cambios afectan a los documentos PLANOS, NORMAS, MEMORIA JUSTIFICATIVA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA que se adecuarán a las condiciones de este informe.

Nº 175	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA 07/11/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: EL SERVICIO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS, aporta escrito con aspectos que considera podrían replantearse y tenerse en cuenta, respecto de la documentación que conforma la Versión Preliminar del PEP Ciutat Vella expuesta al público. Los aspectos señalados por el Servicio de Licencias son:	
1.- Errores formales, detectados en articulado NNUU y otros concretos de los artículos 6.9, 6.10 y 4.4 de las NNUU. - Respecto al índice de Organización y numeración de los articulados, debería articularse el texto con referencias numéricas en los artículos y apartados, a efectos de poder motivar los informes. - El punto 4 hay tres párrafos que se deberían enumerarse a, b y c y se enumeran a, a y b. - En la redacción del apartado denominado b) se expresa que se admite el uso exclusivo cuando se detalla que hasta un límite de 20%, por lo que no es real que se admite el uso exclusivo cuando hay una limitación porque siempre se tratará de un edificio con uso mixto nunca será exclusivo. - En art. 6.10, Tercera.- se expresa que se admite el uso exclusivo cuando se detalla que hasta un límite de 40%, por lo que no es real que se admite el uso exclusivo cuando hay una limitación porque siempre se tratará de un edificio con uso mixto nunca será exclusivo. - En Capítulo II, artículo 4.4 (p.37), hay dos epígrafes, numerados los dos con un 1, cambiar numeración.	
2.- Respecto de ascensores históricos de alto valor patrimonial: Se señala que no se ha tenido en cuenta la presencia de estos elementos (en el Anexo 1 Componentes de un elemento o conjunto protegido), que deberían identificarse en la ficha de cada edificio que lo tuviera e introducirlos en el Anexo 1, en el apartado 7, con una protección genérica para aquellos no identificados particularmente que fueran originales del edificio o colocados posteriormente y/o que pudieran aparecer.	
3.- En relación a la carta cromática propuesta: No se distingue por barrios, sino por lenguajes de fachada. Se plantea la opción de proponer algunos colores por barrios. En los estudios previos no aparecía el gris como color para el fondo del edificio, solo para molduras de piedra y zócalos y ahora aparece el gris, tanto para zócalos como para el fondo, teniendo en cuenta que la piedra caliza que es la propia de nuestros edificios y no es gris, (la gris sería piedra tipo granito, propia de otros lugares). Teniendo en cuenta que ahora está muy de moda entre los arquitectos el pintar en color gris oscuro las fachadas de los edificios, podría no ser adecuado para el centro histórico que el color gris se extienda dado que debería predominar el ocre.	
4.- Sobre la definición de parcela mínima. Según el PEP la parcela mínima es la catastral, pero un edificio histórico que queda fuera de ordenación, la parcela nueva no será ya la catastral porque pierde la superficie que invade vía pública (c/ Sogueros 8) la parcela será la que resulte de la nueva alineación. El PEPRI actual obliga a juntarse con el solar de al lado porque no tiene parcela mínima.	
5.- Sobre las fichas individualizadas: Se señala que en la mayoría de los casos las fichas no son particularizadas son genéricas por tipología, por lo que se debería diferenciar que parte de la ficha introduce características específicas del edificio en cuestión y cuales son directamente tipológicas, porque en muchos casos los edificios no se adaptan perfectamente a la tipología.	

Puede aparecer una casa vecinal con una escalera irrelevante o una casa vecinal sencilla con una escalera con valor como por ejemplo, en c/Avellanas 9, casa vecinal sencilla, donde la escalera en la ficha se señala con valor irrelevante y se ha detectado que es una escalera con valor, por dimensión, azulejos, mamperlán, barandilla etc.. También en la Ficha catálogo C3.1598: Avellanas 10 se ha detectado en inspección realizada en el edificio y así lo confirma también la Comisión de Patrimonio, que la escalera no es irrelevante como aparece en la ficha, sino que tiene un valor patrimonial por su trazado, barandilla ornamentada y revestimiento de tabicas de peldaños con azulejos policromados, por lo que sería un elemento a conservar en lugar de un elemento irrelevante.

- 6.- Sobre "Altura libre mínima": En artículo 4.5 apartado b, se extrae que *"la altura libre entre forjados de las plantas piso será la resultante de mantener como mínimo la distancia de 3.15 metros entre la cara inferior de forjado de suelo y la cara inferior del forjado de techo"*. Esta condición puede dar lugar a interpretaciones, pues se titula "altura libre mínima" y la distancia vertical entre forjados está definida en el vigente PGOU como "altura de planta" (artículo 5.41). No tiene sentido regular en este apartado la "altura libre" pues este concepto no incluye los pavimentos ni los falsos techos que pudiesen existir. Se ve más lógico regular en otro apartado la "altura mínima de planta". Altura entre plantas debería ser variable excepcionalmente, en casos concretos de edificación de nueva planta en los que sea conveniente su relación con la altura de edificios colindantes a efectos de su integración, tal cual define el 5.52.2 "Salvaguarda de la estética urbana" del PGOU de Valencia. Se propone que se contemple esta solución y previo Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- 7.- Sobre "enrase de cornisa": En artículo 4.5, se determina que no se permite el enrase de cornisa, y se considera más adecuado expresar que *"en general no se permite en enrase de cornisas, salvo que por condiciones de integración en el entorno y dictamen de la Comisión de Patrimonio, sea preceptivo para su integración en el entorno inmediato"*.
- 8.- Sobre Art. 3.20.- Elementos en situación de fuera de Ordenación. Debería complementarse el texto del artículo 3.20.5 añadiendo *"con renuncia expresa al aumento de valor a efectos de valoración y/o expropiación"*.
- 9.- Sobre referencia a la altura de cornisa de edificios protegidos. Debería mantenerse el mismo criterio que el determinado en el artículo 4.6 ámbito de la Plaza Redonda para toda el área de trama histórica, en el sentido de señalar mediante letra minúscula junto a un número arábigo, la altura de cornisa del edificio debe ser idéntica a la del edificio protegido individualmente situado en su entorno.
- 10.- Sobre tolerancia en cuanto a la agregación parcelaria artículo 3.16. Contemplar una tolerancia en cuanto a la agregación parcelaria y las condiciones que determina el artículo 3.16 agregaciones. Añadir que en los casos que exista imposibilidad manifiesta de funcionalidad y consolidación de los edificios colindantes se permite una tolerancia del frente de fachada de un 10%, debidamente justificado y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio. El artículo 3.16 debería contemplar el supuesto y definición condicional de la agrupación funcional parcelaria, de la misma forma que se realiza en el artículo 3.17 3.b para la tipología de casa obrador.
- 11.- Sobre perfiles y cubiertas artículo 4.5. Aclarar si se admite que los espacios bajo cubierta donde se permite la ubicación de piezas habitables, si se pueden abrir huecos en el faldón trasero de la cubierta inclinada, sin vistas a vía pública. Aclarar que "los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo a los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas", tal y como queda definido en el PGOU y en distintos PEPRIS.
- 12.- Sobre alcance y prevalencia del NNUU del PEP sobre las del PGOU Dado que no existe referencia al respecto, y que el PEP sí que efectúa cambios respecto del vigente PGOU (por ejemplo en la altura máxima de la edificación, con una nueva fórmula), resulta confuso que se cambien algunas condiciones y no se haga referencia al PGOU en otras, y viceversa, debiendo tener un texto coherente y completo.
- 13.- Sobre condiciones definidas en el art. 7.23. Se indica que no es necesario suplementar barandillas si no hay cambio de uso. Se propone indicar que no se modificarán no como motivo

el cambio de uso, sino su valor patrimonial, porque en un cambio de uso a hotel, que son todos los palacios del centro histórico, donde están las barandillas con mayor valor, se van a complementar. Se sigue: *se mantendrán las barandillas de fachadas recayentes a vía pública, sin ningún tipo de suplemento ni modificación, atendiendo a su valor patrimonial.* Modificación del art. 7.23.5 para que en la instalación de ascensores se permita eliminar elementos secundarios (viguetas, zunchos, brochales...) y no primarios de la estructura (vigas,...). Cuando las escaleras están protegidas, que se permita la mínima intervención para instalar el ascensor y siempre con el visto bueno de la comisión de patrimonio.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos e INCORPORAR a la Versión Preliminar del Plan Especial los aspectos que se detallan en el informe del Equipo Redactor.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

- 1.- Se corrigen errores formales detectados en articulado NNUU y otros concretos de los artículos 6.9, 6.10 y 4.4 de las NNUU.
- 2.- Respecto de ascensores históricos de alto valor patrimonial: Se añade como elemento a conservar el ascensor de valor patrimonial al Anexo 1 apartado 2.5 ORGANITZACIÓ ESPACIAL INTERNA apartado escalera y/o vestíbulo y a las NNUU en el Art 7.23.- Edificación. Condiciones particulares de intervención, apartado (vi) Organización espacial interna
- 3.- En relación a la carta cromática propuesta: El criterio de la regulación cromática que se ha considerado es el de que prevalezca el valor de la tipología. Respecto del color gris, entendemos que se trata de una interpretación no adecuada de las determinaciones de las fichas puesto que solo se admite en zócalos y alguna otra zona de molduras y no como fondo del edificio. No obstante, se ha realizado una adaptación de la ordenanza cromática del documento expuesto al público con las observaciones realizadas como consecuencia de la alegación nº 75 recibida por parte del Equipo de Investigación del Color de la Universidad Politécnica de Valencia.
- 4.- Sobre la definición de parcela mínima. Se recoge la observación realizada y se adaptan los art 4.5 y 4.8. a las NNUU y se incorpora la definición siguiente:

La parcela mínima es la que se representa en el plano de ordenación de régimen urbanístico y corresponde con la configuración de la parcela catastral afectada por las alineaciones permitidas en cada caso. Alineaciones del vial o espacio libre al que recaen que en la mayor parte de los casos corresponde a la alineación del tejido histórico que se conserva sin transformaciones.
- 5.- Sobre las fichas individualizadas: Para la casuística que se cita, por ej. una casa vecinal sencilla con una escalera con valor patrimonial el informe no ha tenido en cuenta que en las Normas se ha regulado esta posibilidad y para eso se establece en el art 7.19, apartados 4, 5 y 6 que:

4. Debido a la dificultad que en algunos casos existe para poder acceder a todos los componentes y partes del elemento o conjunto catalogado por presentar problemas de seguridad, estabilidad, estar desocupado, u otras razones ajenas al trabajo de elaboración del Catálogo, si durante el desarrollo del proyecto de intervención el técnico competente detecta que existe algún componente o parte de éste que no se encuentre adecuadamente reflejado en su Ficha Particularizada, o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la Ficha podrá solicitar la realización de una visita por parte de los técnicos municipales que tendrá por objeto resolver esta discrepancia y establecer el criterio que resulta de aplicación.

Si después de la visita se confirma la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la Ficha Particularizada del elemento, podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones en el acto de otorgamiento de licencia para lo cual será requisito necesario la autorización previa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

5. En caso de que durante la ejecución de las obras se produzca el hallazgo de cualquier componente o parte no contemplada en la Ficha se procederá de acuerdo al procedimiento expresado en el párrafo anterior, pudiéndose modificar a tal efecto la licencia.

6. En todo caso el proyecto de intervención deberá describir y justificar el estado de conservación del componente o componentes del elemento o conjunto catalogado mediante la documentación fotográfica que requiera el técnico municipal para concretar el tipo de actuación admitida atendiendo al cumplimiento de la normativa urbanística.

Además, queremos señalar que la calificación de un elemento como irrelevante no significa que deba eliminarse. Según art. 7.19.- apartado 3, los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones. Por lo tanto, no se obliga a su eliminación.

Además en el art. 7.19.- se expresa que

En el caso de la tipología "casa obrador" y "casa vecinal sencilla" la escalera es un componente considerado irrelevante que podrá adaptarse, acondicionarse o eliminar. Si los posee, se recuperarán elementos que formen parte de sus revestimientos, barandillas etc. para su reposición en el nuevo elemento.

Estos artículos y los anexos consideramos que dan un margen adecuado a la actuación e interpretación de los técnicos de licencias siempre a favor de la protección y conservación de los elementos con valor.

- 6.- Sobre "Altura libre mínima": Se adapta el artículo 4.5 y 4.8. a las NNUU a la definición de los conceptos altura de planta y altura libre de planta de acuerdo a las NNUU del PGOU.
- 7.- Sobre "enrase de cornisa": Se modifica el artículo 4.5 y se incluye en la nueva redacción que: Mediante justificación sobre mejora de la adecuación al entorno urbano, por agregación a edificación protegida o al tomar como referencia el edificio protegido colindante, la edificación de nueva planta podrá adecuarse a la altura de cornisa y alturas de planta de la edificación protegida, siempre y cuando exista una tolerancia en más o en menos $E=0.50+0.20$ NP de la altura de cornisa permitida en esta parcela y la del edificio protegido sin modificar o alterar número de plantas máximo permitido en el Plano de Régimen Urbanístico y previo informe favorable de la Comisión de Patrimonio.
- 8.- Se corrige artículo 3.20.5 añadiendo "*con renuncia expresa al aumento de valor a efectos de valoración y/o expropiación*".
- 9.- Sobre referencia a la altura de cornisa de edificios protegidos, no se considera necesario en todos los ámbitos distintos a Plaza Redonda y menos ahora, que se establece la posibilidad de enrase de cornisa según apartado 6 de este escrito y la posibilidad de que tras una agregación funcional con un edificio protegido las alturas del nuevo edificio se puedan adaptar a las del edificio protegido. Se modifica artículo 4.5 y 4.8. de a las NNUU y en apartado *Número de Plantas, altura máxima de la edificación y altura de cornisa* y se incorpora que en agregación funcional con un edificio protegido las alturas de cornisa y de planta del nuevo edificio se puedan adaptar a las del edificio protegido

aunque en el plano de régimen no se establezca esta condición, siempre sin modificar o alterar número de plantas máximo permitido en el Plano de Régimen Urbanístico.

- 10.- Sobre tolerancia en cuanto a la agregación parcelaria. Se modifica artículo 3.16 agregaciones. Se añade que en los casos que exista imposibilidad manifiesta de funcionalidad y consolidación de los edificios colindantes se permite una tolerancia del frente de fachada de un 10%, debidamente justificado y con dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.
- 11.- Sobre perfiles y cubiertas No se admite en los espacios bajo cubierta donde se permite la ubicación de piezas habitables abrir huecos en el faldón trasero de la cubierta inclinada, sin vistas a vía pública por considerar esta intervención de importante afección al paisaje urbano. Se añade al 4.5 y 4.8. a las NNUU apartados Perfiles y cubiertas que,

“los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada, y sin ningún hueco en su ejecución salvo a los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas”.

- 12.- Sobre alcance y prevalencia del NNUU del PEP sobre las del PGOU no se considera necesario realizar ningún cambio porque las condiciones se establecen en los primeros artículos de las NNUU del PEP en concreto Art. 0.3.- Alcance, aplicación y jerarquía normativa. apartado 4. El PEP como norma especial se aplica preferentemente respecto del PGOU que sólo se aplicará en defecto de lo previsto en aquel.

- 13.- Sobre condiciones definidas en el art. 7.23.

- Se incorpora al apartado (vi) Organización espacial interna, b. Escalera y zaguán, que no se modificarán las barandillas atendiendo a razones de mantenimiento de uso original del edificio y al valor patrimonial artístico particular de cada caso, el texto será

...se mantendrán las barandillas de fachadas recayentes a vía pública (y otras de interés), sin ningún tipo de suplemento ni modificación, atendiendo a su valor patrimonial. En casos que se pueda detectar problemas de seguridad en la Comisión de Patrimonio valorará la necesidad de realizar medidas de suplemento o similares sin afectar a los valores patrimoniales del elemento.

- No se incorpora que en la instalación de ascensores se permita eliminar elementos secundarios y no primarios de la estructura puesto que ya se encuentra regulado en apartado (v) Sistema Estructural. b)
- Se incorpora apartado 5 que cuando las escaleras están protegidas, se permita la mínima intervención para instalar el ascensor y siempre con el visto bueno de la Comisión de Patrimonio.

Nº 176	SOLICITANTE: Santiago Nebot Oyaguren DNI ***6600** Representante EDIFICIO GALERIAS COMUNIDAD DE BIENES CIF E-463117707 Vicente Enrique Vázquez Soriano - DNI ***8883** 00118 2018 0052156
EMPLAZAMIENTO: Avda. del Oeste, 48	
ANTECEDENTES: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se solicita revisar el criterio de incompatibilidad, para el uso dotacional, criterio que consideramos sería susceptible de revisar para estos usos compatibles, dada la singularidad de este tipo de edificios exclusivos, ya que consideramos que esa incompatibilidad no produce ningún tipo de perjuicio, molestia o merma en las condiciones de seguridad para que se puedan desarrollar estas dos actividades en una misma planta, y que así mismo se permita la segregación en una misma planta con diferentes usos para estos edificios de uso Terciario Exclusivo Se solicita que se defina aclarando y en su caso, permitiendo la compatibilidad de los usos descritos anteriormente en una misma planta, debido a la singularidad del edificio y a la incongruencia o falta de definición de la normativa exigible.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: ESTIMAR LA ALEGACION y modificar la redacción del apartado 5 del art. 6.16 de las Normas Urbanísticas.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la alegación se ha constatado que el contenido del art. 6.16, Particularidades del subámbito Terciario Genérico, usos compatibles, tiene un error puesto que en este subámbito Terciario Genérico en edificios de uso mixto, el uso dotacional se entiende que debe ser compatible cualquiera que sea su ubicación en el edificio y no necesariamente por encima de las oficinas, por lo que tiene que eliminarse la frase “....por encima de los usos comerciales y de oficinas y por debajo de los usos destinados a hoteles”

En consecuencia a la vista de esta alegación el apartado 5 del art. 6.16 quedaría redactado del siguiente modo:

5. Usos dotacionales (D): Se admiten en edificio de uso exclusivo y en edificio de uso mixto, por debajo de los usos destinados a hotel, pudiendo compartir plantas con cualquier otro uso no residencial distinto del hotel.

177	SOLICITANTE: ALCESAR, S.L.U. CIF B-45988655 Representante: Ragel Beltrán Segarra DNI ***9834** 00110 2018 091436
EMPLAZAMIENTO: C/ Don Juan de Austria nº 4	
ANTECEDENTES RELEVANTES: N/A	
RESUMEN DE LA ALEGACIÓN: La alegación es ampliación de la que se formuló anteriormente y consta en este informe con el número 85. En aquel momento se indicaba se había solicitado un Dictamen Jurídico sobre la adecuación a la legalidad urbanística del establecimiento comercial ubicado en el inmueble sito en la Calle Don Juan de Austria nº 4. Ahora se aporta dicho dictamen realizado por el Abogado D. Francisco Blanc Clavero	
PROPUESTA RESOLUCIÓN: DESESTIMAR la alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

En primer lugar cabe señalar que el Dictamen jurídico aportado abunda en las consideraciones que ya se expusieron en la alegación nº 85, razón por la cual, en primer lugar, nos hemos de remitir a lo analizado e informado en relación a la misma.

Además, con carácter general se ha de señalar que el alegante está pretendiendo utilizar el trámite de exposición pública de un instrumento de planeamiento para plantear cuestiones particulares que en modo alguno pueden ser objeto del mismo, trasladando aspectos particulares o incluso personales a este procedimiento que, necesariamente han de quedar al margen del mismo.

Vaya por delante que como se ha indicado en la alegación 85 las intenciones que se dice persigue el PEP son inexistentes, no solo por lo absurdo e incoherente que sería haber realizado todo el instrumento de planeamiento que nos ocupa, cuya entidad, objeto y dimensiones cuantitativas y cualitativas hablan por sí solas, para exclusivamente, como parece entenderse por el Dictamen, habilitar un uso, que se dice incompatible con el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

En todo caso y para que no queden los aspectos planteados sin responder por parte de este equipo redactor señalaremos que:

1. El dictamen está emitido a la vista de los antecedentes que le fueron exhibidos al autor del mismo por el Servicio de Actividades del Ayuntamiento (que no se identifica) aunque entendemos que hace referencia a la solicitud de modificación de la Licencia Ambiental que tuvo entrada en el Ayuntamiento de Valencia el día 01.02.2018 (núm. Registro 00108 2018 000320) a la Declaración Responsable para la realización de obras de adecuación interior del local, también presentada por registro de entrada el 01.02.2018 (núm. Registro 00108 2018 000319) y al proyecto presentado junto a estos dos documentos.
2. Queda claro que la documentación a la que se hace referencia es parcial, incompleta y en modo alguno permite alcanzar una idea cabal y exacta de cuál es el régimen jurídico que resulta de aplicación a este emplazamiento y a este establecimiento comercial. De ahí que ello pueda haber sido causa de las erróneas conclusiones a las que llega el autor del Dictamen.
3. En punto al relato de los antecedentes del Dictamen omite su autor un dato que sin duda es relevante y cuya omisión, a nuestro modo de ver, invalida por completo todas la

conclusiones alcanzadas en el mismo. En efecto, omite el Dictamen que el Edificio Apolo obtuvo licencia municipal de obras en fecha 06.12.1974 en la que se contemplaba expresamente que el primer sótano y la planta baja tendrían un uso comercial.

4. Cuando el 31.07.1997 se concedió licencia municipal para la Galería comercial el Ayuntamiento de Valencia consideró que:
 - a. El uso solicitado no implicaba un cambio del uso dominante del edificio, y por lo tanto urbanísticamente no cabía hablar de cambio de uso;
 - b. Además el cambio de uso de Oficinas a Comercial no suponía un cambio de uso puesto que la Ordenanza Aclaratoria nº1 aprobada por Acuerdo Plenario de 13.12.1990 (B.O.P. 27.04.1991) en su artículo 1º, refiriéndose a la Disposición Transitoria Novena, apartado f) del PGOU de Valencia, no distingue entre comercial y oficinas /Tof.2 y Tco.2) dentro del uso global terciario. Por consiguiente a efectos del PGOU no podía considerarse que se tratara de un cambio de uso.
 - c. Finalmente se decía que resultaba de aplicación al caso lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena apartado g) según la cual *“cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.”*.
 - d. Y por último se recordaba que la Licencia del edificio ya contemplaba el uso comercial en planta baja y sótano 1º.
5. La omisión de estos precedentes, como decimos, invalidan las conclusiones alcanzadas en el Dictamen puesto que:
 - a. A la luz de los mismos se desprende que el uso comercial se arrastra en este emplazamiento en virtud de una situación propia del régimen transitorio, que en 1997 se consideró no afectada a la modificación planteada con ocasión de la habilitación del espacio que nos ocupa a un uso comercial inicialmente previsto en al menos dos terceras partes de la superficie del local que conforme al régimen transitorio del PGOU no implicaba una modificación sustancial.
 - b. Desde luego no compartimos la interpretación que el Dictamen realiza del alcance del régimen transitorio del PGOU puesto que entendemos que el criterio en su día plasmado por el Ayuntamiento de Valencia al otorgar la licencia de 1997 es el que se deduce de la literalidad del PGOU y de su interpretación dada con alcance general por el Ayuntamiento hecha pública para general conocimiento a través de la Ordenanza Interpretativa. No es correcto por tanto considerar que la habilitación de lo que fueron oficinas bancarias a galería comercial constituía un cambio de uso, porque no lo era, a la vista de la licencia de obras otorgada en 1974, y a la vista del contenido de los informes emitidos en 1997.
 - c. En todo caso y como bien señala el Dictamen, habiendo sido concedidas esas licencias en 1997 y no procediendo discutir la validez de las mismas en este momento, la utilización o no del local comercial para un uso comercial estará en función del mantenimiento o no del régimen jurídico derivado de la situación transitoria obtenida con dichas licencias.

- d. Desde luego, entiende este equipo redactor que más allá de la constatación de este hecho todo lo demás excede del contenido y alcance propio del PEP.

Nº 178	SOLICITANTE: SERVICI DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES OBRES D' EDIFICACIÓ. Informe técnico LLICÈNCIA REHABILITACIÓ PARCIAL / CANVI D' ÚS. EXPTE: 03501-2017-729 13/11/2018
Emplazamiento: PL. JUAN DE VILARRASA nº 12, ENTRESUELO (LOCAL C)	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: Se ha apreciado que en el nuevo planeamiento en trámite (PEP Ciutat Vella) la protección del edificio del emplazamiento ha pasado de ser Ambiental (nivel 3) a ser Parcial (nivel 2), extendiendo por tanto el nivel de protección del edificio a algunos de sus elementos interiores. No obstante, de la documentación que figura en el expediente 3502-2002-158 se infiere que se trata de una edificación de nueva planta con conservación de fachada. En la Resolución nº U-1005, de 18 de mayo de 2010, donde se concede modificado y licencia de primera ocupación, en la descripción definitiva de las obras se puede leer: <i>"Intervención en edificio protegido nivel 3 consistente en vaciado interior, sustitución de elementos estructurales, nueva configuración del patio interior, del zaguán, sustitución y reordenación de los volúmenes contruidos en la planta cubierta. En fachadas, restauración de paramentos, carpinterías y cerrajerías, con inclusión de variaciones en la correspondiente a la planta baja y al semisótano. En interiores, redistribución general de todas las plantas, construcción de rampa de acceso al garaje e instalación de ascensor. Incluso instalación de andamio estabilizador de fachadas [...]"</i>. Por lo tanto, se da traslado del particular al Servicio de Gestión de Centro Histórico con objeto de que sean conocedores de la situación concreta del edificio en vistas de una posible revisión del Catálogo del PEP en tramitación.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos y a su tenor corregir la FICHA INDIVIDUALIZADA Código: C3.0438 en su apartado 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS conforme se indica en el informe del equipo redactor.	

INFORME EQUIPO REDACTOR:

Se ha revisado la información remitida por el SERVICI DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES OBRES D' EDIFICACIÓ, sobre Informe técnico LLICÈNCIA REHABILITACIÓ PARCIAL EXPTE: 03501-2017-729 y la documentación del expediente 3502-2002-158 del que se deduce que se trata de una edificación de nueva planta con conservación de fachada. Se aporta la Resolución nº U-1005, de 18 de mayo de 2010, donde se concede modificado y licencia de primera ocupación, en la descripción definitiva de las obras se puede leer: *"Intervención en edificio protegido nivel 3 consistente en vaciado interior, sustitución de elementos estructurales, nueva configuración del patio interior, del zaguán, sustitución y reordenación de los volúmenes contruidos en la planta cubierta. En fachadas, restauración de paramentos, carpinterías y cerrajerías, con inclusión de variaciones en la correspondiente a la planta baja y al semisótano. En interiores, redistribución general de todas las plantas, construcción de rampa de acceso al garaje e instalación de ascensor. Incluso instalación de andamio estabilizador de fachadas [...]"*.

Se considera que dada la información facilitada por el SERVICI DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES OBRES D' EDIFICACIÓ se debe corregir las condiciones de la FICHA INDIVIDUALIZADA Código: C3.0438 del inmueble de PL. JUAN DE VILARRASA nº 12 parcela 5428105 e incorporarán las actuaciones realizadas en el edificio sobre vaciado interior, sustitución de elementos estructurales etc. y en consecuencia determinar la condición de conservar solo la fachada.

La aceptación de la solicitud condiciona la modificación de la documentación que integra la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella que afecta al inmueble de PL. JUAN DE VILARRASA nº 12 parcela 5428105 en lo que respecta a DOC 2 - DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA: 2.1 NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCION, 2.2 FICHAS DE CATALOGO y 2.3 PLANOS DE ORDENACION.

El nivel de protección General será el Parcial, solo de fachada. En la FICHA INDIVIDUALIZADA Código: C3.0438 se modifica el apartado 7- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS y en la descripción del inmueble se incorpora:

“El edificio ha sufrido intervención de vaciado interior, sustitución de elementos estructurales, nueva configuración del patio interior, del zaguán, sustitución y reordenación de los volúmenes construidos en la planta cubierta. En fachadas, restauración de paramentos, carpinterías y cerrajerías, con inclusión de variaciones en la correspondiente a la planta baja y al semisótano. En interiores, redistribución general de todas las plantas, construcción de rampa de acceso al garaje e instalación de ascensor. Información de Resolución nº U-1005, de 18 de mayo de 2010, donde se concede modificado y licencia de primera ocupación”.

Nº 179	SOLICITANTE: DIRECCIÓ GENERAL D'OBRES PÚBLIQUES, TRANSPORT I MOBILITAT. CONSELLERIA D'HABITAGE OBRES PÚBLIQUES I VERTEBRACIÓ DEL TERRITORI Ciutat Administrativa 9 D'Octubre -Torre 1 00110 2018 096743 15/11/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: Se desprende del informe que las modificaciones que contiene el Plan Especial de Ciutat Vella no afectan a la red viaria estructural ni a las infraestructuras públicas competencia de ese Servicio y tampoco son incompatibles con la legislación sectorial vigente en materia de este Servicio. Por lo tanto, se emite informe favorable en el ámbito de su competencia.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe emitido es en sentido favorable. Por lo tanto, analizado el contenido del mismo no se desprende la necesidad de modificación alguna respecto de la documentación que integra la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella.

Nº 180	SOLICITANTE: OCOVAL OFICINA DE COORDINACION DE OBRAS EN VIA PUBLICA EXPEDIENTE E-03701-2018-001110-00 23/11/2018
EMPLAZAMIENTO: N/A	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: Se adjunta la contestación recibida de Iberdrola, en referencia al Plan Especial de Protección Ciutat Vella del expediente 03501/2017/28 para su conocimiento y efectos oportunos.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Analizado el contenido del informe se constata que Iberdrola ha indicado que no tiene en ejecución ninguna actuación que se vea afectada por el contenido del PEP de Ciutat Vella.

Nº 181	SOLICITANTE: ÀREA CULTURA. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA Nº Registre 2018030670 15/06/2018
EMPLAZAMIENTO: Plaza del Doctor Collado 2 y 3	
RESUMEN DEL CONTENIDO INFORME: Se remite nota interior con solicitud de cambio calificación urbanística para los edificios plaza Doctor Collado. En el escrito se señala que visto el informe emitido por la arqueóloga municipal en relación con los dos edificios situados en la plaza del Doctor Collado 2 y 3, de propiedad municipal, y atendiendo tanto a su valor arquitectónico y arqueológico como la posibilidad de destinarlos (a causa de su colindancia con la Llotja) a usos complementarios de este singular edificio, como por ejemplo centro de interpretación, centro de recepción de visitantes, actos complementarios, oficina de turismo para temas culturales, actos diversos de representación etc.	
PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos y a su tenor modificar la calificación del edificio sito en Plaza Doctor Collado 2 y 3 en los términos indicados en el informe del equipo redactor.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la solicitud recibida del ÀREA CULTURA. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA en relación con los dos edificios situados en la plaza del Doctor Collado 2 y 3, de propiedad municipal hay que señalar que:

La Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella, expuesta al público ya contempla en las parcelas 56284-01-02 correspondientes a plaza del Doctor Collado 2 y 3, la calificación de dotacional, como equipamiento de uso múltiple, tal cual recogemos a continuación: 56284-01-02 Pl. Doctor Collado 2 y 3 SQM Dotacional múltiple.

No obstante, se consideran adecuadas las consideraciones que se desprenden del informe emitido por la arqueóloga municipal, y teniendo en cuenta, su valor arquitectónico y arqueológico se considera la implantación de usos complementarios a la Llonja como centro de interpretación, centro de recepción de visitantes, actos complementarios, oficina de turismo para temas culturales, actos diversos de representación etc.

Por lo tanto, se propone aceptar la solicitud del ÀREA CULTURA. AJUNTAMENT DE VALÈNCIA y cambiar el uso previsto a las parcelas 56284-01-02 Pl. Doctor Collado 2 y 3 dentro de su calificación como dotacional, a equipamiento EDUCATIVO-CULTURAL/CENTROS CULTURALES SQE-CUL.

La aceptación de la solicitud condiciona la modificación de la documentación que integra la Versión preliminar del PEP de Ciutat Vella que afectan a las parcelas 56284-01-02 Pl. Doctor Collado 2 y 3 en lo que respecta a DOC 1 - DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA: 2.1 NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCION, 1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA y DOC 2 - DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA: 2.1 NORMAS URBANISTICAS Y DE PROTECCION, 2.3 PLANOS DE ORDENACION.

Nº 182	SOLICITANTE: JOAQUIN ANDUJAR ZALDIVAR DNI ***4983** 00113 2018 041008 04/12/2018
EMPLAZAMIENTO: c/ Moret 12	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN: Se solicita que se corrija un error en el uso de la propiedad de una vivienda en el bajo izquierdo de la calle Moret 12 de Valencia: Siempre ha sido RESIDENCIAL y en la ficha del edificio se considera local comercial. Este edificio junto con Moret 14 conformaron una propiedad Vertical (única) desde su construcción en 1871 hasta el cambio a Propiedad Horizontal en 1989, cuyos bajos siempre fueron viviendas, y, en el caso del bajo izquierdo, alquilado desde 1957 a la familia de Luis Olmos Saiz como se demuestra más adelante junto con la escritura de compraventa y ú modificada de propiedad horizontal. El error del Ayuntamiento proviene de la modificación arbitraria del uso como consecuencia de un proyecto de rehabilitación integral del edificio Moret 12, según exp. nº 2413/94, en el que los arquitectos manifiestan, sin que el proyecto intervenga inicialmente en los bajos, pero que hacen referencia a estos como bajos comerciales. Y en cuanto a el error de las parcelas en el Catastro proviene de no haber notificado en su día la separación grafica del patio mancomunado de la propiedad vertical, aunque se deduce claramente que a cada CP, tras de la separación de los dos edificios, le corresponde su propia parcela y sus vuelos (en este caso su corral a patio posterior a su fachada). También se aclara en los planos adjuntos Se adjunta: planos parcelas Moret 12 y 14 anteriores y modificación actual; copia contrato alquileres bajo izq. Moret 12; IBI residencial; Escritura bajo izquierdo; certificación de la Comunidad en 2012 PROPUESTA: ESTIMAR PARCIALMENTE LA ALEGACIÓN adaptando la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1029 del Catálogo de Protecciones, perteneciente al documento de Versión Preliminar expuesta al público del PEP de Ciutat Vella, respecto de la primera consideración y se corrige en el apartado 5- DESCRIPCIÓN-REFERENCAS DOCUMENTALES introduciendo el uso real al que se destina el bajo de c/ Moret 12, DESESTIMÁNDOLA EN TODO LO DEMÁS.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

La propiedad, de la parcela 56345-13 en calle Moret 12 señala que en la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1029 del Catálogo de Protecciones existen unos datos erróneos:

- En el apartado de carácter descriptivo 5- DESCRIPCIÓN- REFERENCAS DOCUMENTALES en el punto donde se describen USOS ACTUALES Y PASADOS, se señala que *"Actualmente se destina a residencial en plantas piso y usos terciarios compatibles con el residencial en planta baja y/o entresuelo"* cuando tal y como acredita la propiedad el local se destina al uso residencial desde el origen de la edificación en 1871.
- La delimitación de la parcela catastral no se ajusta a la realidad. El error de las parcelas en el Catastro proviene de no haber notificado en su día la separación grafica del patio mancomunado de la propiedad vertical, aunque se deduce claramente que a cada CP, tras de la separación de los dos edificios, le corresponde su propia parcela y sus vuelos (en este caso su corral a patio posterior a su fachada).

Se propone aceptar parcialmente las consideraciones realizadas por la propiedad. Por lo tanto, se determina la necesidad de adaptar la FICHA INDIVIDUALIZADA C3.1029 del Catálogo de Protecciones, perteneciente al documento de Versión Preliminar expuesta al público del PEP de Ciutat Vella, respecto de la primera consideración y se corrige en el apartado 5- DESCRIPCIÓN- REFERENTAS DOCUMENTALES introduciendo el uso real al que se destina el bajo de c/ Moret 12.

Sin embargo, respecto del error de las parcelas catastrales de c/ Moret 12 y 14, señalar que no es este expediente de planeamiento, el adecuado para llevar a cambio estos cambios. Será el interesado el que deba regularizar la situación planteada en el catastro.

Nº 183	SOLICITANTE: SERVICI DE MOBILITAT SOSTENIBLE. SECCIÓ D'ORDENACIÓ I PLANIFICACIÓ VIARIA AJUNTAMENT DE VALÈNCIA E03502/2017/000028-02 05/12/2018
EMPLAZAMIENTO:	
RESUMEN DEL CONTENIDO INFORME: En relación a la versión preliminar del PEP Ciutat Vella y como complemento al informe previo emitido en julio de 2018, se informa lo siguiente: 1.- Respecto de las “Normas urbanísticas y de protección” se realizan las siguientes consideraciones y propuestas: En el artículo 4.5. se hace referencia a la “Ordenanza Reguladora de las Condiciones Funcionales de Aparcamientos”. Está previsto en el mes de ENERO DE 2019 la aprobación definitiva por el Pleno, de un texto actualizado de dicha ordenanza que se ha denominado “Ordenanza de aparcamientos”. Respecto del artículo 8.1. se propone la siguiente redacción alternativa: 3. Los proyectos de movilidad que se desarrollen en el ámbito del PEP Ciutat Vella tendrán como objetivo principal priorizar el uso peatonal, favorecer la circulación en bicicleta o vehículos de movilidad personal (VMP), el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes. Deberá buscarse la reducción del tráfico de vehículos privados a motor que circulen de paso, con el objetivo de reducir la afección que genera dicho tráfico al entorno. En el artículo 8.1.4, y 8.4 en el apartado de Movilidad punto 3 y a lo largo de todo el documentos hacen referencia a áreas peatonales en las que se indica que quedará restringida la circulación de vehículos. Debe aclararse siempre, que se trata de restringir la circulación de vehículos a motor (lo que no incluiría a bicicletas ni a VMP) con las siguientes excepciones: Acceso a residentes, Acceso a carga y descarga con días y horarios restringidos, Vehículos que requieran el acceso exclusivamente para la prestación de servicios públicos. No se debe permitir el acceso al transporte colectivo privado en las áreas delimitadas como peatonales. En el artículo 8.3. y en punto 6 de la página 144 (art. 8.4.) se deberá tener en cuenta la Ordenanza de Movilidad vigente, las actuaciones ya implantadas en el ámbito en lo referente a reordenación o a la definición de calles peatonales, las determinaciones del Plan de Movilidad Municipal (ad. 27.12.2013), o el que resulte de aplicación con las matizaciones introducidas por este Plan Especial. Los proyectos contendrán estudio de movilidad acorde con las propuestas de peatonalización de los espacios. Se considera que el texto debe completarse haciendo referencia también a los vehículos de movilidad personal (VMP), dado el auge de estos dispositivos y la incorporación de su reglamentación en el reciente proyecto de ordenanza de movilidad y la predisposición de hacerlo también en la legislación estatal. Se sugiere la sustitución de la palabra “discapacidad” por “diversidad funcional” allí donde aparezca en el texto. Sustituir el concepto de “eliminación completa del tráfico rodado o de vehículos privados” por “la restricción de los vehículos a motor” (por ejemplo página 147. Cp-El 4 Puentes históricos, página 150 Cp-El 8 Ronda interior, página 151. Cp-El 9 Plaza Reina, etc.). Página 150. Cp-El 8 Ronda interior: “Eliminación del ámbito de aparcamiento en superficie de cualquier tipo de vehículo”. Debe sustituirse por “vehículo a motor”. En al artículo 8.5. de las “Normas urbanísticas y de protección”, en las condiciones particulares de intervención en Cp-EL, se observa un grado de detalle exhaustivo en muchas de las propuestas, por ejemplo Plaza del Mercado, Plaza de Brujas o Plaza del Ayuntamiento. Llegan a concretarse incluso el número de carriles en algunas secciones, los sentidos de circulación, relación de calles peatonales de los entornos, etc. Dado que estas condiciones serían vinculantes, no permitiría adaptarse a las circunstancias de cada momento, como ya se advirtió en el informe previo emitido por este Servicio, por lo que todas estas indicaciones se deberían considerar como propuestas sin carácter vinculante, condicionadas a los estudios de movilidad que se realicen para la redacción de los proyectos. Se indican errores detectados a fin de se supriman o corrijan en el Cp-EL 10 plaza del Mercado - Se deberá restringir el tráfico rodado privado limitándolo para el uso exclusivo de residentes y	

aprovisionamiento comercial (carga y descarga con regulación horaria) en el ámbito de la plaza del Mercado entre María Cristina y plaza del Tossal ¿o Bolsería?. En consecuencia, se prohibirá el tráfico rodado discrecional por la plaza y su entorno.

- Acceso libre de vehículos por avenida María Cristina hasta la calle Calabazas, y en calle Calabazas hasta calle Mallorquins.¿? Esto último debería suprimirse.
- Se mantendrán, hasta un rediseño de la red general, las líneas de bus municipal 7, 27 y 28 por plaza del Mercado a plaza Ciudad de Brujas.

Calle Vieja de la Paja. De acuerdo con la permanencia de los itinerarios de las líneas de autobús números 7, 27 y 28 por la Plaza del Mercado resulta la única vía posible para facilitar el tránsito o hacia la plaza ciudad de Brujas. Hasta que no se produzca una reordenación del sistema de transporte urbano de la Ciudad, esta calle servirá al transporte público.

Las líneas de la EMT sólo accederían a la plaza Ciudad de Brujas desde la Avenida del Oeste, por lo que todos los comentarios sobre ellas deberían trasladarse al Cp-EL11.

Todas las referencias a la plaza Juan de Vilarasa que se incluyen en este punto deberían trasladarse al Cp-EL 11.

2.- Respecto de los Planos de Ordenación: En el plano O-07 de Infraestructura verde y O-08 de Régimen Urbanístico, se han reflejado en color verde los espacios libres en distintas plazas de Ciutat Vella (Plaza del Ayuntamiento, Plaza de Brujas, San Agustín, etc). Deberá tenerse en cuenta la necesidad de mantener alguna conexión viaria y la circulación del transporte público lo que afectará a los diseños de dichas plazas. Sería más adecuado que estas conexiones viarias incluidas en las plazas se calificaran como red viaria, independientemente de que en los correspondientes proyectos, éste se integre en lo posible en el diseño conjunto de la plaza.

Los planos del documento deberán incluir los sentidos de circulación reales y otros datos como los aparcamientos existentes, actualizados a la fecha de publicación.

PROPUESTA: TENER POR EVACUADO EL INFORME a los efectos oportunos, remitiéndonos al contenido del informe de la Alegación nº 3.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Dado que esta alegación viene a ser complemento y ampliación de la alegación nº 3, nos remitimos al contenido del Informe emitido en relación a aquella, en la que entendemos se da cumplida y adecuada respuesta a las cuestiones planteadas incorporando a la Versión Preliminar del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella las cuestiones que se indican en el mismo.

Nº 184	SOLICITANTE: SERVICIO GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO Luz de Shamsa, S.L. E-05307-2018-000041-00 09/01/2019
EMPLAZAMIENTO: Calle Juristas nº 6, y Calles Carnissers 7, Balmes 20,22 y 24	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN COMUNICACIÓN: Por la empresa la Luz de Shamsa, S.L. se solicitó la adquisición del inmueble de propiedad municipal, sito en la Calle Juristas nº 6, mediante permuta con otros solares propiedad de dicha empresa, sitios en las Calles Carnissers 7, Balmes 20,22 y 24, en los que se construirá un edificio con 26 viviendas sociales, 25 plazas de aparcamiento, 18 trasteros y 52 plazas de bicicleta. Examinada la solicitud recibida y atendiendo al principio de que toda administración debe actuar con responsabilidad en la gestión pública y al servicio de los ciudadanos y del interés público, se señalan los aspectos siguientes a considerar: De los datos estadísticos y sociales (VER PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA) existentes se observa que en la zona de Ciutat Vella existe un enorme déficit de viviendas en régimen de alquiler social y de suelo para su construcción, dado que dicho tipo de alquileres resultan necesarios para la ayuda a colectivas desfavorecidos o en riesgo de exclusión social, y teniendo además en cuenta que muchos de los inmuebles existentes, por sus características y antigüedad, carecen de las medidas de accesibilidad necesarias para los colectivos con movilidad limitada o de mayor edad, y que su adaptación resulta difícil debido a las características constructivas y la antigüedad de la zona. Por otra parte, la parcela municipal sita en la calle Juristas nº 6 calificada como equipamiento público está sometida a un número importante de condicionantes de carácter patrimonial, alberga restos arqueológicos de gran interés público en el subsuelo y la edificación de nueva planta que ocupe la parcela está condicionada según la propuesta del Plan Especial actualmente en trámite, a mantener e integrar la escalera de sillería gótica, característica de las casas señoriales valencianas y las trazas de la tipología de la edificación que la ocupó desde el siglo XVII hasta finales de los años 90 del siglo pasado. Por todo ello, resulta de interés para el Ayuntamiento adquirir suelo libre de condicionantes arqueológicos que permita la realización de viviendas en régimen de alquiler social cuyo destino sea atender no solo las necesidades de la población residente en la zona, sino las de aquellos que pudieran estar interesados en residir en dicho entorno histórico, lo que contribuiría decisivamente al mantenimiento del barrio, evitando su degradación, despoblación y el abandono de los inmuebles ya existentes. Por el contrario, el advenimiento de población nueva sería un acicate para que los agentes sociales realizaran actuaciones de rehabilitación de los inmuebles existentes. Además de entiende que sería conveniente analizar en la parcela de la calle Juristas nº 6 la compatibilidad del mantenimiento en planta baja del uso dotacional público que permitiera la contemplación de los citados restos arqueológicos, y el cambio del uso dotacional público de las plantas superiores primera y segunda, asignándoles a éstas la calificación que corresponda según el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, actualmente a los inmuebles de la Calle Carniceros nº 7 y Balmes, 20, 22, y 24 como dotacional residencial para viviendas públicas. En este sentido la actuación prevista podría contribuir a reducir el déficit de viviendas en régimen de alquiler social que de no paliarse pueden tener una influencia decisiva en la pérdida de habitantes que tradicionalmente han residido en Ciutat Vella y por otra parte, contribuye a poner en valor los restos arqueológicos de gran interés patrimonial que se encuentran en la parcela permitiendo su disfrute por parte de los ciudadanos. Visto todo lo anterior, la Concejala Delegada de Gestión de Patrimonio Municipal y Vivienda y el Concejal Delegado de Desenvolupament Urbà y Vivienda proponen que por el Servicio de Patrimonio y el Servicio de Gestión de Centro Histórico se lleven a cabo las actuaciones necesarias a fin de estudiar la viabilidad de la permuta y las condiciones urbanístico patrimoniales de las parcelas afectadas por la misma. PROPUESTA: Analizada la propuesta no se desprenden aspectos incompatibles con las determinaciones	

contenidas en la Versión Preliminar del PEP de Ciutat Vella y se considera positiva la actuación prevista porque puede contribuir a reducir el déficit de viviendas en régimen de alquiler social y la recuperación de habitantes que tradicionalmente han residido en Ciutat Vella y por otra parte, contribuye a poner en valor los restos arqueológicos de gran interés patrimonial que se encuentran en la parcela permitiendo su disfrute por parte de los ciudadanos.

Teniendo en cuenta estos aspectos el PEP de Ciutat Vella, modifica y adapta las condiciones de la parcela de la Calle Juristas nº 6 a las condiciones que determinan el Servicio de Patrimonio y el Servicio de Gestión de Centro Histórico que se consideran compatibles con los valores del conjunto protegido.

Nº 185	SOLICITANTE: DANIEL CASTERÁ BRUGADA ***6233** 00113 2019 001263 11/01/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ Cerrajeros nº 9	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Solicitamos se modifique la calificación de la vivienda nivel de protección 2. Solicitamos modificación a protección parcial (distinguiendo crujías delanteras de traseras), o a nivel de protección 3 al igual que nuestras fincas colindantes como se observa en el planeamiento urbano. En nuestra zona hay edificios mucho más emblemáticos con dicha protección, parcial o protección 3. La fachada trasera no tiene valor arquitectónico alguno como se aprecia en el expediente E-038101-1996+000599, que adjuntamos un pequeño detalles del mismo. Destacar que la finca se encuentra entre dos medianeras desproporcionadas a ambos lados. Por último destacar que en la actualidad estamos buscando soluciones a esta situación particular dado que entendemos que no se puede proteger la totalidad del edificio por una parte del mismo.	
PROPUESTA: DESESTIMAR la alegación y mantener la protección parcial del inmueble objeto de esta alegación.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Vista la documentación presentada, hay que señalar que el edificio corresponde a la tipología de CASA OBRADOR (ficha del catálogo de protecciones (C3.1105)) se protege el inmueble con nivel de protección general PARCIAL, y se establecen los valores de los elementos del edificio, que a la vista de las fotografías presentadas, se adaptan adecuadamente a la realidad de la edificación:

- La *fachada principal* y sus *componentes secundarios* asociados (balcones, carpintería...) es el componente que hay que conservar con carácter material.
- El componente *otras fachadas* se refiere a la fachada trasera del edificio. Efectivamente, esta fachada no presenta el valor de la fachada principal que recae a la calle, y por tanto, se ha valorado como a conservar con carácter tipológico. La actuación permitida en esta fachada se detalla en las NN.UU. del Plan en el Art 7.23.- *Edificación. Condiciones particulares de intervención:*
 - o *En el caso de que la Ficha determine que la fachada se debe -conservar- pero que tiene carácter tipológico, debido a la gran transformación sufrida en muchas de las fachadas traseras, las actuaciones a realizar tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:*
 - o *Se deberán eliminar todos los elementos impropios y añadidos con posterioridad al proyecto original cuando se realicen intervenciones de carácter integral.*
 - o *Si la fachada conserva mayoritariamente gran parte de sus elementos originales debe realizarse una actuación de rehabilitación, conservando las partes originales y restaurando aquellas que se han perdido de su forma original.*
 - o *Si la fachada alcanza un nivel importante de transformación, se permite realizar una nueva fachada que se adecúe a la tipología original de este elemento, es decir, fachada plana con predominio del macizo sobre el hueco, huecos de proporción rectangular y composición según ejes verticales paralelos y revestimientos continuos.*
- El sistema estructural se valora como a conservar con carácter tipológico, es decir, lo que hay que conservar es la solución constructiva de forjado de viguería de madera y revoltones de ladrillo.
- El interior del edificio, es decir, su organización espacial interna se ha valorado como irrelevante, para facilitar la adaptación del edificio en intervenciones futuras.
- Por otro lado, respecto de las edificaciones que ocupan actualmente el patio de la edificación será en el momento en el que se plantee alguna intervención cuando se valore si se trata de Instalaciones, o construcciones que ocupan espacios que deben permanecer libres de edificación por superar la profundidad edificable permitida que desvirtúan el carácter de la implantación

original del edificio y provocan disminución de la calidad ambiental. Es decir si se han de considerar elementos deberán adaptarse al régimen de las NN.UU. del Plan Especial previsto en el artículo 7.20

Teniendo en cuenta los argumentos expresados se considera que no procede estimar la alegación y mantener la protección parcial del inmueble objeto de esta alegación.

Nº 186	SOLICITANTE: DANIEL CASTERÁ BRUGADA ***6233** 00113 2019 001264 11/01/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ Cerrajeros nº 9	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Queremos que se tenga en cuenta el uso terciario histórico ha tenido el emplazamiento en la calle Cerrajeros 9. Se trata de casa obrador que siempre se ha destinado a uso comercial desde la construcción de la misma. La casa pertenece desde 1720 a la Fundación de la comunidad Valenciana Obra Pia Don José Lájarra, que pertenece al arzobispado de Valencia sin ánimo de lucro y sin destinarse a uso residencial. Solicitamos se encuadre como uso terciario la ref. 5727905YJ2752H0001SU. Hasta hace un año históricamente ha habido una reja comercial en toda la fachada. Hay expedientes de ruinas en ayto. que certifican el uso comercial con visita de técnico a la finca en concreto.	
PROPUESTA: DESESTIMAR la alegación y mantener el inmueble en el subámbito de predominancia residencial.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El edificio corresponde a la tipología de CASA OBRADOR, históricamente y tal y como consta en la descripción de la ficha del Catálogo de protecciones, el uso original de este tipo de edificios “era residencial unifamiliar con el taller o comercio en planta baja y vivienda en plantas altas. Posteriormente con el proceso de industrialización de los siglos XVIII-XIX se transforman, en la mayoría de los casos, en edificio plurifamiliares.”

El régimen de usos que es de aplicación con el PEP Ciutat Vella es el que corresponde al Subámbito “Predominancia residencial” del área de AREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL. Corresponde a la Administración a través del ejercicio de la potestad de planeamiento establecer el modelo que considere más adecuado para satisfacer el interés público y, en este caso, el uso Residencial aparece suficientemente justificado por los objetivos generales y la motivación reflejada en los documentos del Plan, en particular como consecuencia de la necesidad de recuperar el tejido residencial en Ciutat Vella. La exclusión del edificio al que se refiere la alegación del área de calificación de uso residencial resulta jurídicamente imposible por cuanto se trataría de una excepción singular que rompería los criterios y reglas de ordenación establecidos en el Plan Especial y podría resultar claramente discriminatorio en favor singular para determinadas propiedades. Por lo tanto, se propone no estimar la alegación.

Nº 187	SOLICITANTE: INFORME DEL INSTITUT VALENCIÀ DE CULTURA. GENERALITA VALENCIANA 00110 2019 005906 23/01/2019
EMPLAZAMIENTO: Teatro Escalante	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO COMUNICACION: Se informa que el Teatro no pertenece al Institut Valencià de Cultura ni es gestionado por esa entidad ni, en consecuencia forma parte del patrimonio de la Generalitat Valenciana siendo propiedad de la Diputación Provincial de Valencia. Por tanto se debe solicitar informe al citado organismo.	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

Nº 188	SOLICITANTE: INFORME DEL SERVICIO DE ACCIÓN CULTURAL E-03502-2017-0028 23/01/2019
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO COMUNICACIÓN: El servicio de Acción Cultural, expone que durante la legislatura, se está poniendo mucho esfuerzo en buscar espacios alternativos para la puesta en valor de los fondos bibliográficos existentes en la Hemeroteca y Biblioteca Histórica Municipal, siendo un referente para estudiosos de la historia de los dos últimos siglos, y fuente inagotable de información para investigadores y curiosos. Por todo lo expuesto sería necesario encontrar un inmueble más idóneo y acorde a la importancia de nuestros fondos, siendo el edificio que alberga Correos de València en la Plaza Ayuntamiento, 24, un inmueble acorde tanto por el espacio para conservar los fondos como por su céntrica ubicación. Por todo lo expuesto sería necesario encontrar un inmueble más idóneo y acorde a la importancia de nuestros fondos, siendo el edificio que albergaba la Delegación de Hacienda en la calle Guillem de Castro, nº 4, un inmueble acorde tanto por el espacio para conservar los fondos como por su céntrica ubicación.	
PROPUESTA: Se considera adecuado el uso de Hemeroteca y Biblioteca Histórica Municipal para el inmueble de la calle Guillem de Castro, nº 4, antigua sede de la Delegación de Hacienda.	

Nº 189	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO DE OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL E-03502-2017-0028 29/01/2019
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: El Servicio de Ocupación del Dominio Público Municipal ante la solicitud de informe sobre el Plan especial de Protección de Ciutat Vella realiza las siguientes observaciones respecto del artículo 8.4 referente a las <i>condiciones generales</i> de los Espacios Libres Públicos, dentro del <i>Título III: conservación del paisaje urbano</i>. Este servicio, tramita autorizaciones para diferentes tipos de ocupaciones del dominio público, siendo las más numerosas las autorizaciones para la instalación de terrazas vinculadas a negocios de hostelería. - En primer lugar, en el apartado <i>Ocupación</i> dentro del artículo 8.4 (pág. 138 de las NNUU), se denomina a la Ordenanza de Ocupación del Dominio Público Municipal con una título diferente, y en el punto 2 se hace referencia a unos anexos que no se ajustan a los existentes en la ordenanza vigente. Entendiendo que el espíritu de la norma es cuidar la estética de los elementos a instalar en los entornos protegidos, se propone para el punto 2 la siguiente redacción: <i>2. En todo el ámbito del PEP Ciutat Vella se aplicará la “Ordenanza Reguladora de la Ocupación del Dominio Público Municipal”, teniendo en cuenta que todos los espacios incluidos en este ámbito se consideran espacios y viarios incluidos en el Anexo II.6 de la citada ordenanza, referente a limitaciones en diversas vías públicas.</i> - En el punto 5 del apartado Ocupación del artículo 8.4 (pág 138 de las NNUU), además de revisar el nombre de la Ordenanza Reguladora de la Ocupación del Dominio Público Municipal se propone establecer las siguientes matizaciones: - <i>La ordenación o distribución de la superficie apta de ocupación deberá permitir un ámbito de circulación peatonal de 3 metros como mínimo en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural.</i> - <i>La superficie ocupable por terrazas estará separada como mínimo 1,80 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso podría reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y que no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente. (Se elimina la obligación de aprobar dichas excepciones por la Comisión Municipal de Patrimonio).</i> - En el punto 6.b del apartado de Ocupación del artículo 8.4 (pág 138 de las NNUU) y más concretamente en el Plano de la Plaza Redonda del Anexo IV, siguiendo en línea con lo indicado en el punto anterior, sería necesario modificar la ocupación de la calle Vallanca, ya que la propuesta deja una banda libre peatonal de 1,50 metros en su punto más estrecho, mientras que debería ser de 1,80 metros si se estima dicha anchura mínima con carácter general. Se observa que en las calles de acceso a la Plaza Redonda no existe un ámbito de circulación peatonal de 3 metros, lo que se interpreta como una excepción puntual a la norma. - Por último, respecto a los modelos de mesas y sillas del punto 7, se propone actualizar el nombre de la ordenanza y especificar el ámbito de exigencia del tipo de mobiliario (todo el ámbito del PEP-CV), por lo que podría quedar la siguiente redacción:	

7. Respecto a los modelos de mesas y sillas descritos en la “Ordenanza Reguladora de la Ocupación del Dominio Público Municipal”, Anexo II. Homologación de mesas, sillas y otros elementos auxiliares a instalar en terrazas vinculadas a establecimientos de hostelería y restauración, se permitirán en todo el ámbito del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella los elementos siguientes:

PROPUESTA: SE PROPONE INCORPORAR las observaciones realizadas que afectan al artículo 8.4 referente a las condiciones generales de los Espacios Libres Públicos, dentro del Título III: conservación del paisaje urbano.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se consideran adecuadas para conservar los valores del Conjunto Histórico protegido las observaciones realizadas por el Servicio de Ocupación del Dominio Público Municipal ante la solicitud de informe sobre el Plan especial de Protección de Ciutat Vella por lo tanto se incorporan al artículo 8.4 referente a las *condiciones generales* de los Espacios Libres Públicos, dentro del *Título III: conservación del paisaje urbano* las observaciones realizadas.

Nº 190	SOLICITANTE: PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO. Representante: Rafael Calabuig Paris DNI ***9257** 01/02/2019
EMPLAZAMIENTO: C/ Pinzón y C/ Corona 27	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN COMUNICACIÓN: La propiedad	
PROPUESTA: Se concretan los aspectos que debe contener el Convenio y se señalan aspectos a subsanar sobre el borrador presentado para remitir a la propiedad.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Sobre la propuesta presentada en el borrador de Convenio se revisan y se concretan cuestiones a las que debe ajustarse el documento para adaptarse a las finalidades públicas que persigue el PEP. La propuesta debe adaptarse en las cuestiones siguientes:

COMPROMISOS DE LA PROPIEDAD:

1º.- Cesión de manera gratuita por parte de la propiedad y a favor del Ayuntamiento de Valencia del edificio protegido por el PEP Ciutat Vella sito en Calle Corona nº 27.

2º.- Igualmente se cederá de manera gratuita a favor del Ayuntamiento de Valencia el espacio comprendido en un retranqueo de 5 metros medidos desde la fachada trasera de dicho edificio, calificada también como dotacional SQM que servirá de espacio libre ajardinado del edificio dotacional protegido.

Los elementos citados en los apartados edificio protegido y el espacio libre de la parcela, anteriores que conforman la parcela dotacional SQM. .

4º.- Urbanización del espacio libre privado (de uso público) de acuerdo a los criterios de urbanización previstos por las Normas del PEP-Ciutat Vella, (2) que se diseñen los elementos de acceso al aparcamiento en el interior de sus edificios, procurando reducir al máximo la circulación sobre el ELP* (uso público) de los vehículos para acceso a estos elementos.

5º.- El anteproyecto de urbanización deberá obtener informe favorable por parte de la Comisión Municipal.

6º.- Las medianeras vistas que generen las nuevas edificaciones deberán tratarse como fachadas, con igual material y color a las fachadas principales.

CRITERIOS TECNICOS SOBRE LA ORDENACION QUE PLANTEA EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

1º.- Aprobación del PEP Ciutat Vella, con la nueva ordenacion planteada según el palno que se adjunta.

2º.- El ámbito supeditado al convenio urbanístico estarán sujetas al régimen de usos del subámbito de predominancia residencial.

3º.- Calificación del espacio propiedad de los intervinientes actualmente considerado como prolongación de la C/ Pinzón, como espacio libre privado ELP* (uso público), facultando el aparcamiento de vehículos en la totalidad del subsuelo de la propiedad, (salvo el subsuelo del suelo objeto de cesión gratuita a la administración. Aparcamientos que no podrán ser de rotación y estarán

destinados a servir a la reserva exigida a las edificaciones residenciales a construir a ambos lados del ELP* (uso público) y a residentes en el ámbito del PEP de Ciutat Vella.

4º.- Obligación del Ayuntamiento de considerar en la intervención de rehabilitación del edificio protegido un paso peatonal a través de la edificación protegida. El proyecto de intervención tendrá que distribuir y ordenar funcional el interior del edificio protegido, dotacional para facilitar el paso entre la calle Corona con la calle Pinzón, en horario de diurno, favoreciendo con esta circulación peatonal, la revitalización de las dos calles esta calle.



PLANO ORDENACION URBANISTICA que recogerá el PEP de Ciutat Vella, modificando la Version Preliminar expuesta al Publico.

Nº 191	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO ASESORAMIENTO URBANÍSTICO Y PROGRAMACIÓN
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DEL INFORME: No es competencia de este servicio. Se rechaza ya que los PAIS y PAAS en el centro son tramitados por su Servicio.	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.

Nº 192	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO JARDINERÍA 03/07/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Informe favorable	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El Informe es favorable y no supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.

Nº 193	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA 04/07/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Se rechaza por haber transcurrido el plazo.	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

Nº 194	SOLICITANTE: CONSEJO SOCIAL DE LA CIUDAD 12/07/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: En contestación a su escrito de “solicitud de informe” sobre el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, por parte del Consejo Social de la Ciudad, le indico que conforme a lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Transparencia y Participación Ciudadana de Valencia, entre las funciones de dicho Consejo está la de “Emitir informe sobre el Plan General de Ordenación Urbana, con motivo de su revisión y de las futuras modificaciones sustanciales que puedan afectar a espacios públicos dotacionales”. Así mismo, en el citado artículo 72 se establece que el Consejo Social de la Ciudad “emitirá informe cuando sea requerido por cualquier órgano municipal”. En consecuencia, le ruego que me indique si la solicitud de informe se formula por tratarse de una modificación del Plan General (aunque del texto no se desprende ello) o bien se formula por considerarlo así un órgano municipal, en cuyo caso la solicitud debe plantearla ese órgano. Todo ello, a los efectos de poder tratarlo y despacharlo con la Presidenta del Consejo Social de la Ciudad.	
PROPUESTA: Corresponde al Servicio de Gestion de Centro Historico aclarar en base a que se solicita el informe. No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

Nº 195	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO COMERCIO Y ABASTECIMIENTO 03/08/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: En relación con la solicitud de informe, referente a la tramitación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, cumple informar lo siguiente: Mientras se tramita el Plan se ha acordado suspender la tramitación y el otorgamiento de licencias de modificación del uso de las construcciones, instalaciones y edificaciones para la implantación de nuevos usos terciarios, así como suspender la tramitación y otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en la totalidad del ámbito del Plan. En este servicio no se ostentan facultades en materia de policía, respecto de las actividades comerciales que se desarrollan en establecimientos privados. Únicamente ostenta competencias en materia de promoción del comercio. Respecto de los mercados, los cuales son bienes de dominio público, desde este servicio si se tramitan las autorizaciones para la venta en dichos mercados, así como las extinciones. Por tanto, consideramos que este servicio no resulta afectado en el ámbito de sus competencias por la aprobación del Plan.	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.

Nº 196	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO DISCIPLINA URBANÍSTICA 21/09/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: En contestación a su solicitud de informe, se manifiesta que visto el documento PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA , en proceso de información pública, este Servicio de Disciplina Urbanística no tiene nada que alegar. Tan sólo cabe hacer alguna observación formal que será advertida directamente al Servicio de Gestión de Centro Histórico a los efectos oportunos.	
PROPUESTA: No supone cambios en las determinaciones que contiene la Versión expuesta al público del PEP de Ciutat Vella.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Visto el documento **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA**, en proceso de información pública, el Servicio de Disciplina Urbanística no tiene nada que alegar.

Nº 197	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO COORDINACIÓN OBRAS VIA PÚBLICA Y MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Revisado la documentación remitida para la información pública e informe encaminado a la aprobación del: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA , se debe indicar lo siguiente: La propuesta es de carácter generalista sin entrar a cuantificar aspectos técnicos de los posible Proyectos de urbanización que se desarrollen en la zona de delimitación del Plan de Protección. Por todo lo anterior el presente Servicio no tiene ningún aspecto a informar sobre el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA .	
PROPUESTA: No supone cambios respecto del documento expuesto al público en la Versión Preliminar.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

Se indica que el Plan no entrar a cuantificar aspectos técnicos de los posible Proyectos de urbanización que se desarrollen en la zona de delimitación del Plan de Protección y por ello el Servicio no tiene ningún aspecto a informar sobre el **PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CIUTAT VELLA**.

Nº 198	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO EDUCACIÓN 14/12/2018
EMPLAZAMIENTO:	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: En contestación a lo solicitado por el Servicio de Gestión del Centro Histórico le comunicamos que no tenemos capacidad técnica para elaborar informe al respecto, salvo en lo referente al suelo para dotación educativa, significándose que lo propuesto nos parece correcto.	
PROPUESTA: No supone cambios respecto del documento expuesto al público en la Versión Preliminar.	

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR

El informe es favorable en lo referente al suelo para dotación educativa. No supone cambios respecto del documentos expuesto al público en la Versión Preliminar.

Nº 199	SOLICITANTE: INFORME SERVICIO DE PATRIMONIO
EMPLAZAMIENTO: N/A	
ANTECEDENTES RELEVANTES:	
RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA ALEGACIÓN o INFORME: Vista la solicitud de informe formulada por el Servicio de Gestión de Centro Histórico en relación con la información pública sobre el PEP de Ciutat Vella y lo informado por la Sección técnica de patrimonio, vuelvan las actuaciones al Servicio de procedencia, indicando la inviabilidad de atender en el plazo de exposición al público la solicitud remitida dada la complejidad del análisis de un documento de planeamiento y su posible afección a centenares de propiedades municipales inventariadas y no inventariadas.	
PROPUESTA: Nada que objetar por falta de Informe.	

