Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Motivo: Aprobado provionalmente por acuerdo plenario de 14 de noviembre de 2019
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Fecha y hora: 18.11.2019 11:08:54

DOC 1 – DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

(versión en castellano)

VERSIÓN PRELIMINAR
JUN. 2018 (MOD. OCT.2019)

P E P

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ

C I U T A T V E L L A

CATÀLEG DE PROTECCIONS

ÀMBIT PERTANYENT A L´ÀREA CENTRAL DEL CONJUNT HISTÒRIC DE VALÈNCIA

AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

73760179F MARIA INES ESTEVE (R: U98847791)

Firmado digitalmente por 73760179F MARIA INES ESTEVE (R: U98847791)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0413/PUESTO 1/37185/17092018111323, serialNumber=IDCES-73760179F, givenName=MARIA INES, sn=ESTEVE SEBASTIA, cn=73760179F MARIA INES ESTEVE (R: U98847791), 2.5.4.97=VATES-U98847791, o=CERCLE TERR PAIS Y ARQ COP M.INES E., c=ES
Fecha: 2019.11.06 19:37:17 +01'00'

PROMOTOR

CONTRATISTA

EQUIPO REDACTOR

AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

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

COORDINACIÓN

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

INÉS ESTEVE SEBASTIÀ, arquitecta especialista en Urbanismo y Patrimonio

NÚRIA MOYA LLORENS, arquitecta especialista en Patrimonio

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA:

IGNACIO DÍEZ TORRIJOS, ingeniero Agrónomo, máster en paisaje

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

EQUIPO TÉCNICO

ÁREA URBANISMO Y PATRIMONIO

VICENT CALABUIG MONTESINOS, arquitecto especialista en Patrimonio

LUÍS ALMENA GIL, arquitecto especialista en Patrimonio

CRISTINA ALCALDE BLANQUER, arquitecta

AIDA FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecta

ÁREA HISTORIA Y ARQUEOLOGÍA

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

ÁREA JURÍDICA Y ECONÓMICA

GARRIGUES Abogados

JOSÉ VICENTE BELENGUER MULA, abogado especialista en Derecho Urbanístico

ARANTXA FORN BAGÓ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

JAVIER SANCHO SEBASTIÁN, economista

CLAUDIA GIMENO FERNÁNDEZ, abogada especialista en Derecho Urbanístico

ÁREA PAISAJE, MEDIOAMBIENTE Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA

CERCLE, Territori, paisatge i arquitectura

ANNA BONET ASENSI, arquitecta, máster en paisaje

PATRICIA SÁNCHEZ GIMÉNEZ, ingeniera en Geodesia y Cartografía. Topógrafa

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

ANDREA ARIZA HERNÁNDEZ, arquitecta, máster en Antropología urbana

VANESSA CALABUIG TORMO, ingeniera agrónoma, máster en paisaje

COLABORADORES:

JOSÉ VICENTE SÁNCHEZ CABRERA, geógrafo

EMANUELE CALARESU, planificación territorial

CÉSAR MÁRQUEZ PRETEL, arquitecto

VICENTE FERNÁNDEZ SINISTERRA, arquitecto

BRUNO ALMELA EJIDO, fotógrafo

COORDINACIÓN AYUNTAMIENTO DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTIÓN CENTRO HISTÓRICO

MERCEDES CASANOVA LLORENS, Jefa Servicio Gestión Centro Histórico

AMELIA MAICAS MARCO, Jefa Sección Información Urbanística

CONCEPCIÓN AGUSTÍ GOLFE, Jefa Sección Planeamiento y Gestión

CARLOS VILLARINO TAMAME, Jefe Sección técnica

PROMOTOR

AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT
DE VALÈNCIA

1.2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

València, octubre 2019

ÍNDICE

1. OBJETO 5

2. ÁMBITO 6

3. CONDICIONANTES NORMATIVOS: URBANÍSTICO-PATRIMONIALES 10

3.1 Desde el punto de vista Patrimonial 10

3.2 Desde el punto de vista Urbanístico y Paisajístico 12

4. RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA DEL ÁMBITO 15

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 18

5.1 Actualización y refundición del planeamiento vigente 18

5.2 Contenido de la Propuesta 24

5.2.1 Ordenación, Patrimonio y Gestión 24

5.2.2 Equilibrio de Dotaciones y regulación de Usos y Actividades 36

5.2.3 Infraestructura Verde, Espacio Público, Movilidad, Paisaje Urbano. 43

5.2.4 Recomendaciones para mejorar el desarrollo de la Propuesta. 51

6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS 52

6.1 Ordenación Estructural 52

6.1.1 Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto 52

6.1.2 Zonas de Ordenación Estructural 57

6.1.3 Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde 57

6.1.4 Red Primaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos e infraestructuras. 71

6.1.5 Delimitación de perímetros de afección y protección. Catálogo Estructural. 73

6.1.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo. 73

6.2 Ordenación Pormenorizada 73

6.2.1 Red Secundaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos. 73

6.2.2 La delimitación de subzonas con Ordenanzas particulares de edificación. 81

6.2.3 Regulación detallada de los usos de cada subzona. 83

6.3 Justificación de las determinaciones de Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, ... 92

6.3.1 Adaptación de la documentación del PEP Ciutat Vella a la Ley 1/2019, ... 92

6.3.2 Justificación de que el PEP Ciutat Vella al contenido del art. 43 de la LOTUP. 93

6.3.3 Justificación de la valoración sobre la posibilidad de realizar un plan de ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural de conformidad con el art. 14 y 38 LOTUP. 95

6.3.4 Justificación de que Las determinaciones de la ordenación estructural se adecuan al art. 21 y 42.6 de la LOTUP. 96

6.3.5 Justificación de las determinaciones que integran la ordenación pormenorizada de conformidad con arts. 35 y ss. de la LOTUP. 99

6.3.6 Justificación del mantenimiento de la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior vigente. 104

6.3.7 Justificación del cumplimiento del punto 8 del anexo IV de la LOTUP. 108

6.3.8 Criterios para la delimitación de las Áreas de Reparto. 109

6.3.9 Delimitación de las Áreas Urbanas Homogéneas. 111

6.3.10 Justificación cumplimiento de los arts. 76, 77 y 178 de la LOTUP. Actuaciones Aisladas e Integradas. 112

6.3.11 Justificación cumplimiento art. 75 LOTUP respecto de las actuaciones integradas 116

6.3.12 Justificación de la modificación del art.37 de la LOTUP por la aprobación de la Ley LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP 116

6.3.13 Actuaciones de Dotación por cambio de uso 120

6.3.14 Justificación cumplimiento legislación estatal y el art. 13.3 y 33 de la LOTUP. Dotacional destinados a residencia. 122

6.3.15 Régimen jurídico de los títulos habilitantes para realización de obras e intervenciones 123

6.3.16 Régimen jurídico del deber de edificación y rehabilitación 123

6.4 Justificación reservas educativas previstas y condiciones de los equipamientos educativos. .. 124

6.4.1 Análisis de la situación de partida y propuestas 124

6.4.2 Cumplimiento de lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell. 124

7. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES PATRIMONIALES: art. 39. Ley 4/1998 L.P.C.V 146

7.1 Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Valencia: Recinto amurallado (Ciutat Vella) perteneciente al Área Central. 146

7.2 Planes Especiales de Protección de los Monumentos incluidos en el ámbito del Plan. 151

7.2.1 Descripción de los ámbitos que pertenecen a los Entornos de Protección de los BB.II.CC: Monumento. 152

7.2.2 Justificación de los elementos incluidos en los Entornos de Protección. 154

7.2.3 Identificación de elementos Impropios y elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección. 156

7.2.4 Regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. 158

8. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN ESPECIAL Y EL CATÁLOGO 158

9. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN 161

10. PLANO DE ÁREAS Y SUBÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS 162

1. OBJETO

Se redacta el PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DE CIUTAT VELLA i CATÀLEG DE PROTECCIONS (en adelante PEP Ciutat Vella i Catàleg de Proteccions) de acuerdo al contrato suscrito entre la SOCIEDAD ANÓNIMA ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA (AUMSA) y la UTE. EQUIP TÈCNIC PLA ESPECIAL CIUTAT VELLA, para la prestación de servicios para la Redacción de un único documento refundido que contemple los estudios y trabajos técnicos consistentes en la redacción, revisión y adaptación del planeamiento urbanístico vigente en el Centro Histórico de València "Ciutat Vella", de 14 de noviembre de 2016.

El PEP Ciutat Vella contiene la regulación urbanístico-patrimonial que afecta al ámbito del Plan, con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de esta área de acuerdo con los contenidos de la LOTUP y por otro, en cuanto que documento patrimonial resuelve las determinaciones que exige la LPCV por dos razones: (i) por ser Ciutat Vella parte del B.I.C Conjunto Histórico de la ciudad de València; y (ii) por ser el instrumento adecuado para regular los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, que con categoría de "monumento" están incluidos en este ámbito (salvo el caso de la Estación del Norte).

Así pues en función de esta doble condición (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 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, 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 (en adelante PEP-EBIC) que exige la redacción por parte del ayuntamiento afectado de un Plan Especial de Protección.

- Teniendo en cuenta el art. 39.2 g) el PEP Ciutat Vella contendrá un Catálogo de Protecciones que resultará de la revisión conjunta del Catálogo del PGOU de València y del Catálogo de los Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior de Ciutat Vella que afectan al ámbito de este Plan.

Era necesaria la adaptación y refundición del planeamiento de Ciutat Vella, ya que tras casi 25 años desde la aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PEPRI) es necesaria una adaptación de este planeamiento. La existencia de planeamientos distintos en cada uno de los barrios, las numerosas modificaciones puntuales realizadas y la redacción reciente de los Planes Especiales en los entornos monumentales (PEP-EBIC), son factores que generan la acumulación de documentos de planeamiento, y de gestión, las contradicciones entre ellos, la obsolescencia de muchas de sus determinaciones, falta de homogeneidad en los criterios que deben aplicarse en ámbitos tan coincidentes. Los cambios de planeamiento a base de modificaciones puntuales como instrumentos para ir cambiando las condiciones establecidas sin un criterio global de actuación, no ha beneficiado el proceso de revitalización de Ciutat Vella.

Por lo tanto, existe la necesidad de refundición del planeamiento vigente y se aprovecha la redacción del PEP Ciutat Vella, yendo más allá de la refundición para abordar los desafíos actuales a los que se enfrenta Ciutat Vella, distintos de los que existían en los años noventa cuando se redacta el planeamiento a refundir por cambios en la problemática y nuevos desafíos a los que se enfrenta este ámbito que contiene una singular relevancia patrimonial dentro de la ciudad.

Con el paso del tiempo se ha producido un cambio respecto de lo que pueden considerarse los principales problemas que afectan a Ciutat Vella, ya que la decadencia física, arquitectónica o las demoliciones de los años 90 han dado paso a otro escenario que es el actual en el que se aprecia un importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público.

El PEP Ciutat Vella tiene como objetivo principal la recuperación del tejido residencial, que se considera un aspecto que se debe abordar en profundidad, puesto que es una de las asignaturas pendientes en Ciutat Vella.

El proceso de elaboración del Plan Especial, ha ido acompañado desde el inicio de un proceso de participación ciudadana que se considera imprescindible para poder aportar conocimientos sobre el territorio que difícilmente podrían ser adquiridos sin contar directamente con la opinión de la comunidad de personas locales. En este proceso han participado grupos locales de interés, asociaciones y colectivos del lugar, teniendo en cuenta a todas aquellas personas que no están asociadas o que presentan dificultades para participar y a instituciones y administraciones públicas afectadas.

El DOCUMENTO de PARTICIPACIÓN PÚBLICA que forma parte de la documentación que ahora entregamos, recopila toda la información sobre grupos locales de interés, asociaciones y colectivos del lugar; talleres, reuniones y actos realizados; lugares y fechas de donde se ha llevado a cabo el proceso participativo y resultado de la primera fase de diagnosis.

El proceso llevado a cabo permite elaborar propuestas sin perder de vista la componente social. Además, la participación activa en los asuntos comunes que competen a la colectividad es un derecho fundamental reconocido en nuestra sociedad y reclamado por la ciudadanía. El vecindario de Ciutat Vella reivindica desde hace años un modelo participativo de gestión urbanística que permita poner en valor dicho enclave sin olvidar la cultura viva del lugar. Considerando la relevancia y los valores de Ciutat Vella, se entiende que el público al que va dirigido el proceso está constituido por el conjunto de los valencianos y valencianas. A pesar de ello, se considera de especial interés la comunidad de personas que disponen de capacidad para aportar información relevante sobre el territorio, así como, fundamentalmente, aquellas personas que presentan fuertes vínculos con el lugar desde la cotidianeidad de su vivencia.

2. ÁMBITO

El ámbito lo configura la ciudad antigua de València, limitada por el trazado de la muralla bajo medieval, prácticamente desaparecida. La zona contenida por el viario que actualmente constituye la ronda interior de la ciudad compuesta por la calle Colon, la calle Xàtiva, la calle Guillem de Castro, y la exterior compuesta por Blanquerías, Conde Trénor y Pintor López. También forman parte de esta zona las parcelas pertenecientes a las manzanas recayentes a la alineación exterior de la ronda.

La mayor parte del área se encuentra dentro del distrito 1 Ciutat Vella, formada por los cinco barrios en los que administrativamente se divide el distrito, barrio del Carmen, Velluters, Mercat, Seu Xerea y Universitat San Francesc.

Además, forman parte del ámbito del Plan Especial otras zonas adyacentes a la ciudad antigua que corresponden a áreas que se han definido como entorno de protección de los BB.II.CC monumento, incluidos en el perímetro de Ciutat Vella, se trata de:

- Los terrenos al norte, de Ciutat Vella, los tramos del antiguo cauce del rio Turia desde el puente de las Artes hasta el puente de la Exposición.
- Parcelas de la ronda oeste, en la zona de la calle Quart extramuros que pertenecen al entorno de Protección de las Torres de Quart.
- De igual modo parcelas situadas en ronda sur, que pertenecen al entorno de protección de la Plaza de Toros.
- Además, se incluye la Estación del Norte.

Los ámbitos externos a la ciudad antigua (intramuros) corresponden en la parte norte al Distrito 4 Campanar, 5. La Saïdia, 6. El Pla del Real; al este al Distrito 2. Eixample y al oeste corresponden al Distrito 3. Extramurs.

La delimitación del ámbito del PEP Ciutat Vella supone la inclusión de zonas que no pertenecen a la superficie de Ciutat Vella (que no están incluidas en la delimitación del ámbito de los PEPRIs) pero que forman parte del entorno de protección de los monumentos de Ciutat Vella situados en la zona periférica. Se considera importante la incorporación de los terrenos al norte, de Ciutat Vella, como el tramo del antiguo cauce del rio Turia desde el puente de las Artes hasta el puente de la Exposición que se considera un ámbito relevante del paisaje de Ciutat Vella. La ampliación del ámbito del planeamiento por la parte norte supone una adaptación completa a los límites del Conjunto Histórico de València en esa zona. La misma justificación corresponde para la inclusión de las parcelas alrededor de la Puerta de Quart o de la Plaza de Toros.

Esta opción permite que el Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella además de regular esta parte del Conjunto Histórico declarado BIC, sea el Plan Espacial que contiene la regulación de los entornos de protección de los monumentos incluidos en ella.

La delimitación del ámbito del PEP Ciutat Vella se representa en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-01 ÁMBITO.

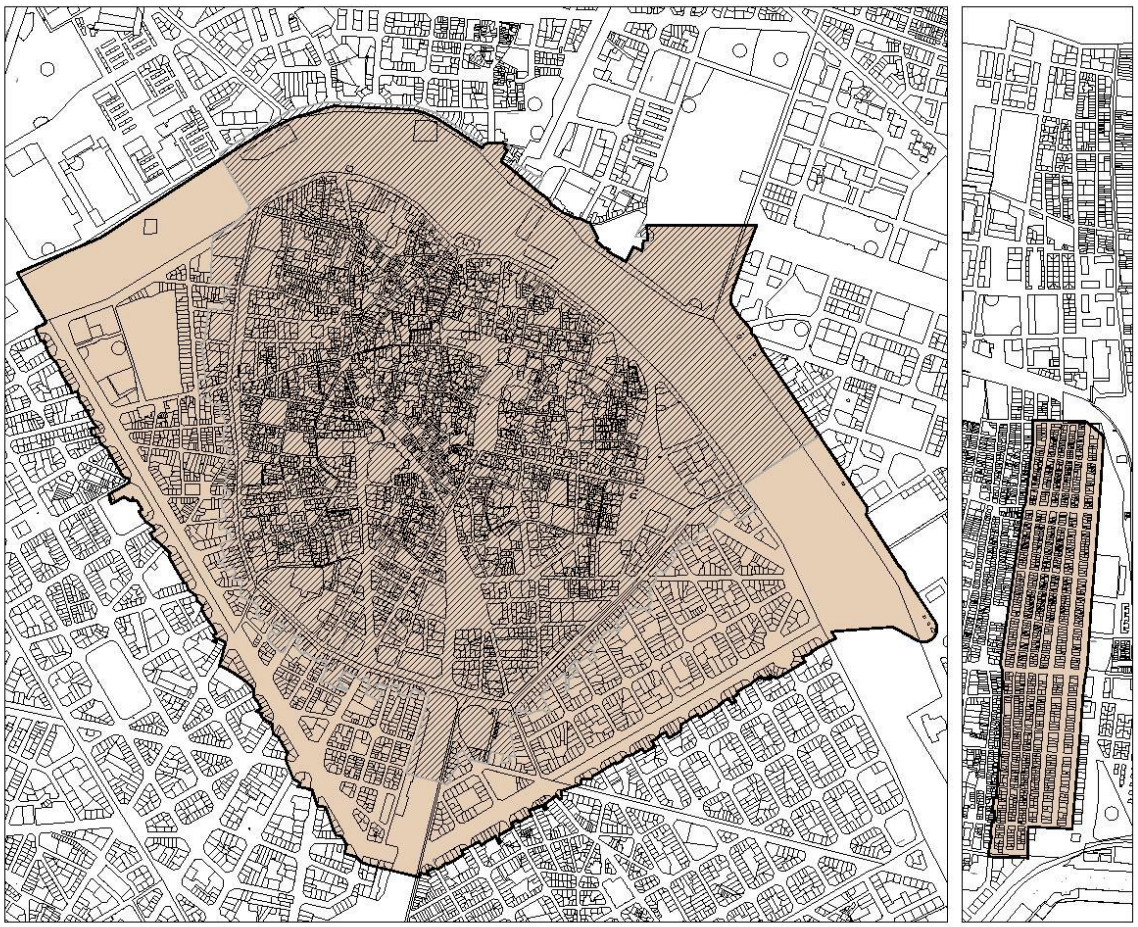
El ámbito objeto de regulación del PEP Ciutat Vella incluye parcialmente el -Área Central- que es parte del Conjunto Histórico de València declarada Bien de Interés Cultura en la categoría de Conjunto Histórico, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano. Esta zona contiene el área conocida 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.

A continuación se incorpora una representación gráfica de la delimitación del BIC: Conjunto Histórico, de Valencia. En la imagen se representa también el ámbito del PEP Ciutat Vella, podemos ver como se ajusta el límite del Plan a la delimitación norte del ámbito del Conjunto Histórico declarado BIC.

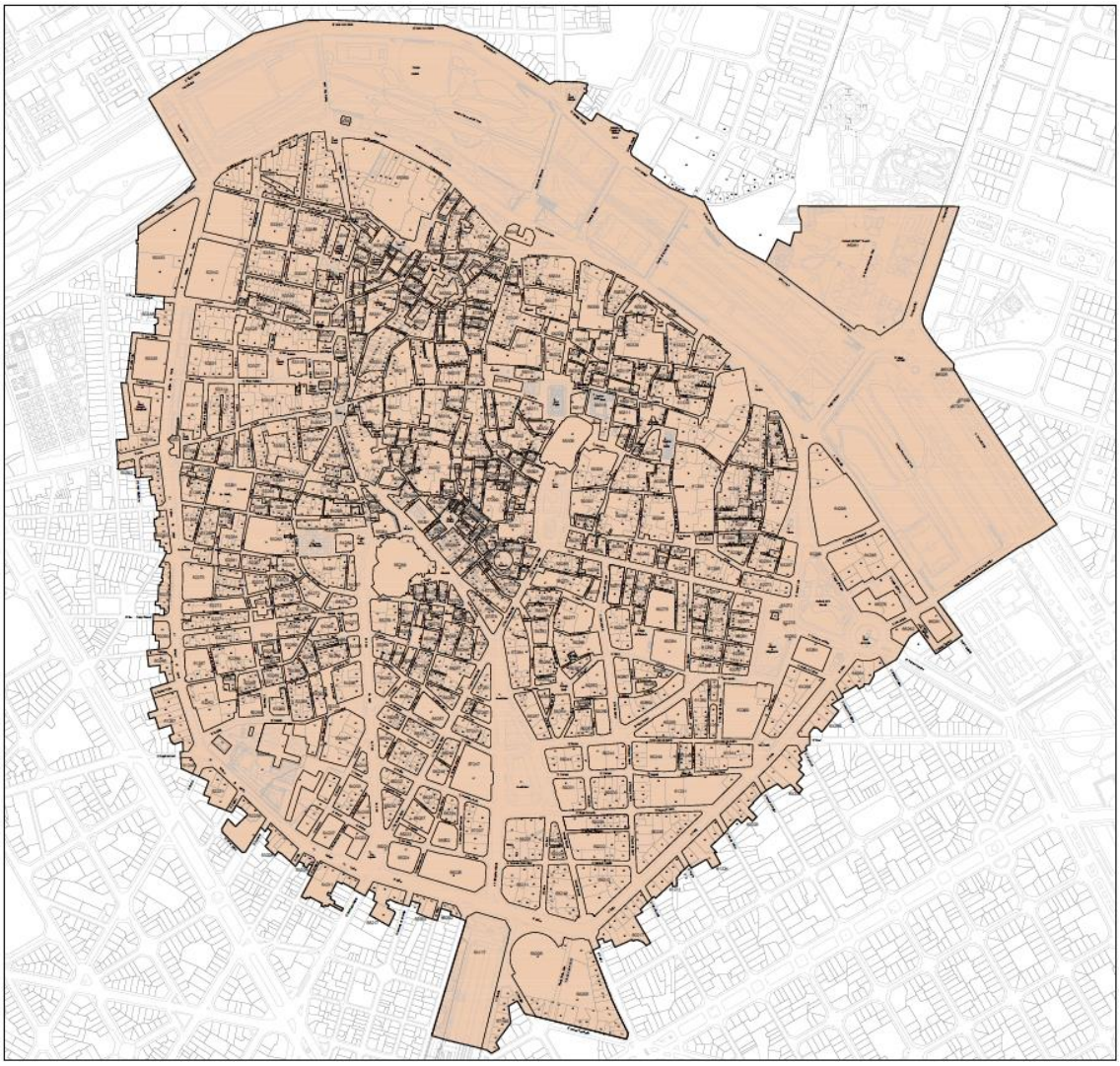
A escala municipal y en relación a la clasificación de áreas que contiene el documento *Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios de sept. de 2017* para desarrollo pormenorizado del PGOU de Valencia, el ámbito del PEP Ciutat Vella integra completamente el área funcional 01, y de forma muy minoritaria incluye parte del área funcional 02 y 03. Además comprende parte de los parques: Río Turia, Parque Central y Viveros del área funcional 00.

Tal y como hemos justificado al inicio de este apartado, ha sido necesario ampliar el ámbito del Plan Especial que en principio se limitaría a la superficie que comprende el área funcional AF-01 de la distribución funcional de la ciudad, ya que para dar cumplimiento de la normativa patrimonial es necesario incluir las áreas funcionales 02 y 03 y parte de los parques: Río Turia, Parque Central y Viveros del área funcional 00.

Como ya hemos avanzado anteriormente se trata de dar cumplimiento a la normativa urbanística y a la normativa patrimonial con la redacción de un único instrumento de planeamiento, como Plan Especial de esta parte del Conjunto Histórico de Valencia B.I.C y de las áreas que configuran los entornos de protección de los BB.II.CC de la categoría de monumento incluidos en este ámbito.



Representación del ámbito del PEP Ciutat Vella superpuesto sobre la superficie del Conjunto Histórico de València (BIC). Fuente: equipo de redacción



Delimitación del ámbito del PEP Ciutat Vella
PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-01 ÁMBITO

3. CONDICIONANTES NORMATIVOS: URBANÍSTICO-PATRIMONIALES

El presente PEP Ciutat Vella es un instrumento normativo urbanístico y patrimonial que ha de regir por lo dispuesto en las siguientes normas:

Desde el punto de vista patrimonial:

- La Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante LPCV).
- Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, por la que se modifica la LPCV.
- La Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
- La Ley 10/2012, de 21 de diciembre, que modifica la LPCV.
- Los Decretos que declaran los bienes objeto del presente Plan Especial como Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26.2 de la LPCV.
- 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.

Desde el punto de vista urbanístico:

- Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril (TRLS-76), vigente tras la S.T.C. 61/1997, de 20 de Marzo, sobre la Disposición Derogatoria única del Texto Refundido de 1992, resultando aplicable en tanto no se oponga a lo dispuesto en este último Texto Refundido de 1992, aún vigente parcialmente.
- Artículos en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por RD Leg. 1/ 1992, de 26 de Junio (TRLS-92).

En efecto, el PEP Ciutat Vella, tiene una naturaleza ambivalente: por un lado es un instrumento de ordenación urbanística, pero por otro no deja de ser un instrumento normativo de carácter sectorial en el que se desarrolla o materializa las determinaciones la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Por lo tanto, sus determinaciones se ajustarán a las previsiones normativas de ambos bloques.

3.1 Desde el punto de vista Patrimonial

Desde el punto de vista patrimonial, este Pla Especial de Protecció 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 Históricos 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 València 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 València 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.

En este sentido recordaremos que el art. 28.2.d) de la Ley 4/1998 dispone precisamente que uno de los contenidos preceptivos de la Declaración es:

d) Las normas de protección del bien con arreglo a las particularidades detalladas en los apartados b) y c), que en el caso de que, conforme a lo dispuesto en esta Ley, fuera preceptiva la aprobación de un Plan Especial de Protección, regirán provisionalmente hasta la aprobación de dicho instrumento de ordenación.

Por último, este Plan Especial es el instrumento para que el Ayuntamiento de València cumpla lo dispuesto en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, conforme al cual, la declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en la ordenación estructural de su planeamiento y en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al decreto de declaración.

Dentro del cumplimiento general cabe destacar el cumplimiento de los contenidos del art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (de la modificación de 2007) que se han desarrollado en la normativa urbanística de este Plan Especial y que se consideran objetivos específicos de su regulación propia. En extracto y agrupados por contenidos urbanísticos los aspectos que contempla el PEP Ciutat Vella, Plan de Conjunto Histórico son los siguientes:

1. Regulación de la estructura urbana con referencias a la silueta, a la relación con la ciudad y al reconocimiento de su perímetro.
2. Regulación arqueológica
3. Operaciones de rehabilitación residencial.
4. Regulación de usos y actividades con regulación de dotaciones y usos públicos sobre edificios y espacios del CH
5. Calificación de impropios, distorsionantes o inarmónicos.
6. Regulación de derribo sustitutorio y del régimen de nueva edificación (a través de las normas urbanísticas), así como regulación de la publicidad.
7. Tratamiento del espacio público
8. Estructura viaria con referencia y regulación del uso, de la accesibilidad y estacionamiento vehículos (trasporte). Prioridad de los recorridos peatonales.

9. Gestión posterior del propio plan. Prever instrumentos para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico.
10. Catálogo de bienes y espacios protegidos con definición de grados de protección y niveles de intervención

Como Plan Especial de Protección, referido a los entornos de los Monumentos ha tenido en cuenta lo siguiente:

1. La revisión de los entornos de protección de los monumentos y los reajustes del ámbito de protección, adquirirán vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.
2. Salvo determinación expresa de la declaración, será también de aplicación para la elaboración de los planes especiales de protección de los monumentos, y sus entornos, la regulación arbitrada para conjuntos históricos en el apartado 2 de este artículo, exceptuando lo que hace referencia a la excepcionalidad para plantear modificaciones de la estructura urbana y arquitectónica y la necesidad de prever instrumentos para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico.
3. El Plan establece en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35, las intervenciones que por su ámbito de incidencia o por su trascendencia patrimonial requerirán de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.
4. Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración.
5. En todo caso, se arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio.

3.2 Desde el punto de vista Urbanístico y Paisajístico

El artículo 14 de la LOTUP define los tipos de instrumentos de ordenación urbanística previstos entre los que se incluyen los planes especiales y los catálogos de protecciones.

El artículo 43 de la Ley contiene la definición de este instrumento de ordenación urbanística y se especifica lo siguiente:

"Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación".

En el caso que nos ocupa el Plan Especial se formula de acuerdo a la legislación de patrimonio cultural y tienen como objeto "adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural". Este objetivo de protección de los bienes declarados de interés cultural se recoge en la normativa Patrimonial, tal y como señala el art. 34.2 de la LPCV por el que el Ayuntamiento de València está obligado a tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 donde se indica lo siguiente:

"Los planes especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquéllas

provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección".

De acuerdo con ambas declaraciones de principios el presente PEP Ciutat Vella va a establecer:

(i) El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y
(ii) El régimen de edificación, uso y actividades del propio Bien de Interés Cultural, así como de los inmuebles del entorno de protección que puedan afectar a los bienes declarados de interés cultural.

Con este objeto, mediante el presente Plan Especial se pretende desarrollar el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito del Plan (salvo el caso de la Estación del Norte). Se va a proceder a establecer las condiciones y requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Con el fin de poder llevar a cabo este objetivo, el Plan Especial analiza en primer lugar los Decretos que declaran como bien de interés cultural los inmuebles que son objeto del presente plan para de esta forma determinar:

- El bien que ha sido objeto de protección.
- Los elementos, bienes o características del bien que ha conllevado la declaración de dicho inmueble como interés cultural.
- La delimitación y el entorno de protección propuesto en la declaración del inmueble como bien de interés cultural.
- Las normas de protección que en su día se dictaron de forma provisional hasta la aprobación del presente Plan Especial.

Posteriormente, se analiza la situación actual de los inmuebles, así como de sus entornos y a la vista de ello establece:

- Las medidas de protección que deben adoptarse con el fin de proteger el bien de interés cultural.
- Las operaciones de rehabilitación o medidas de conservación a las que deban sujetarse los inmuebles.
- La adecuación de la delimitación de los entornos de protección que de acuerdo con los valores y criterios jurídicos actuales se deban establecer con el fin de garantizar la correcta protección de estos bienes; y,
- El régimen de edificación, uso y explotación de actividades que pueden desarrollarse en dicho entorno, con el fin de adecuar y acomodar las posibles actuaciones con el fin de evitar injerencias e impactos negativos en estos bienes.

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43 de la LOTUP entre la documentación que debe contener el Plan Especial y que forma parte del documento con eficacia normativa se incluye el Catálogo cuando sea preciso. En este caso, por aplicación de la normativa sectorial, la LPCV y a partir de la modificación de 5/2007 de esta ley, en el art. 39.3 c) se exige que el Plan Especial incluya un catálogo de protecciones, con el contenido y las determinaciones que en esta misma ley y en la legislación urbanística se establecen.

Por todo ello, vamos a tener en consideración las determinaciones normativas contenidas en el artículo 42 de la LOTUP previsto para el catálogo de protecciones que incluirá los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u

otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El catálogo debe contener todos los elementos territoriales existentes en un municipio sobre los que recaiga algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo. Además de los elementos citados, el catálogo podrá contener 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.

Los elementos del catálogo de protecciones podrán identificarse tanto individualmente, como formando parte de un conjunto.

El catálogo de protecciones diferenciará, tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones, se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

- Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.
- Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley.
- Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

A los efectos de la sección de patrimonio cultural, se considera que conforma la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. Estos elementos se caracterizarán según los niveles de protección determinados en el anexo VI de la LOTUP que describe el contenido de la ficha del catálogo de protecciones.

El catálogo de protecciones, como instrumento independiente debe incorporarse al registro autonómico.

Las actuaciones que hayan de realizarse en un edificio catalogado y el resultado final de las mismas deben controlarse mediante la denominada - licencia de intervención - definida en el artículo 217 de la LOTUP. La autorización de las obras de intervención puede concretar condiciones adicionales a las prescripciones incluidas en el catálogo o en el planeamiento con el objetivo de salvaguardar los valores protegidos.

En el ANEXO VI de la LOTUP se describe el contenido de la ficha del catálogo de protecciones y se establecen los niveles generales de protección que se asignan a un elemento o conjunto catalogado que son la protección general: integral, parcial, ambiental y tipológica. La valoración del elemento o conjunto catalogado se realizará en función de si se debe conservar, es irrelevante o se considera

impropio. Las actuaciones previstas sobre cada componente pertenecerán a los siguientes tipos: mantenimiento, rehabilitación, restauración, acondicionamiento, eliminación. Para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas de acuerdo con las siguientes calificaciones: alta, media y reducida. De igual manera se procederá con la urgencia, que se calificará, simplemente, como: urgente y no-urgente.

Desde el punto de vista paisajístico, el presente Plan Especial viene a plasmar las previsiones de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, Comunitat Valenciana.

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43. de la LOTUP la documentación del plan especial contendrá:

- Un estudio de integración paisajística o, en su caso estudio de paisaje o conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley.
- Un estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si fueren necesarios a la luz de los realizados en el plan general estructural.

En ambos casos se tratará de documentos sin eficacia normativa.

4. RESUMEN DE LA PROBLEMÁTICA DEL ÁMBITO

El estudio y análisis de la problemática del ámbito llevada a cabo durante la redacción del Plan Especial y la información aportada por la participación pública, que ha colaborado de forma fundamental a conocer de primera mano la problemática del ámbito generan la necesidad de abordar los aspectos siguientes:

a) Recuperación del tejido Residencial.
b) Recuperación de las Áreas degradadas
c) Elevar la Cantidad y Cualidad de los Equipamientos
d) Revitalización de Usos y Actividades económicas de la zona
e) Aumentar la calidad del Espacio Público, del Paisaje Urbano y de la Movilidad
f) Conservación y Puesta en valor del Patrimonio

El proceso de elaboración del Plan Especial, se ha acompañado desde el inicio de un proceso de participación ciudadana que se considera imprescindible para poder aportar conocimientos sobre el territorio que difícilmente podrían ser adquiridos sin contar directamente con la opinión de la comunitat de personas locales. En el proceso de participación han formado parte grupos locales de interés, asociaciones y colectivos del lugar, teniendo en cuenta a todas aquellas personas que no están asociadas o que presentan dificultades para participar y a instituciones y administraciones públicas afectadas. El DOCUMENTO de PARTICIPACIÓN PÚBLICA, contiene la información sobre grupos locales de interés, asociaciones y colectivos del lugar; talleres, reuniones y actos realizados; lugares y fechas de donde se ha llevado a cabo el proceso participativo y resultado de las fases que hemos ido realizando hasta la formalización de la versión preliminar que se expondrá al público.

b) Recuperación del tejido Residencial

En el escenario actual de Ciutat Vella, se aprecia un importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un

debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público.

El Pla Especial de Protecció, PEP Ciutat Vella tiene como objeto principal la recuperación del tejido residencial, que se considera un aspecto que se debe abordar en profundidad puesto que es una de las asignaturas pendientes en Ciutat Vella.

Es necesario establecer medidas de apoyo a la revitalización del tejido residencial y de esa forma atraer hacia Ciutat Vella nuevas personas residentes para incrementar la población actual. Se considera prioritaria la modificación del régimen de usos actual por otro que potencie el uso residencial, estas necesidades exigen abordar la regulación del uso terciario y concretamente el hostelero y la nueva modalidad conocida como "vivienda turística" cuya implantación está modificando en mayor medida las condiciones de Ciutat Vella, sociales, ambientales y paisajísticas.

c) Recuperación de las Áreas degradadas

Es necesaria también la revisión de las áreas en las que la gestión prevista en las unidades de ejecución (UE) del anterior planeamiento no ha funcionado ya que en la mayoría de los casos no se han desarrollado, y están generando bolsas de solares y áreas degradadas que generan focos de marginalidad. En las últimas décadas, el desinterés por parte de la entidad promotora privada se intentó compensar mediante la actuación de la administración pública; aun así, muchas de ellas no han sido llevadas a cabo, muchas veces, por el exceso de equipamiento público que planificaban. Es necesario reestudiar estos casos apostando por la regeneración del tejido residencial facilitando su implantación en la trama histórica, revirtiendo la situación donde sea posible recuperando la estructura urbana original. También es necesaria una revisión desde el punto de vista de la protección patrimonial, detectar si existen elementos que tengan que ser incluidos en el Catálogo de Protecciones teniendo en cuenta la revisión que ahora se va a realizar.

d) Elevar la Cantidad y Calidad de los Equipamientos

Se ha detectado la necesidad de realizar un reequilibrio para compensar y subsanar las necesidades o demandadas existentes sobre todo en lo que afecta a centros de carácter docente, sanitario, asistencial, social, dotaciones directamente vinculadas a las necesidades del tejido residencial de la zona y no solo a las requeridas por la persona visitante o turista.

Se propone la revisión de las dotaciones públicas existentes e implantar dotaciones de barrio, de proximidad, ajustadas a las necesidades sociales (guarderías o colegios donde haya niños y niñas, centros de personas mayores donde se precisen…).

Respecto de las necesidades educativas del ámbito se reflejan en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas de 22 de febrero de 2017 respecto de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen UE 22 (Expte 4/46/025). La conclusión es que las reservas previstas en el Distrito 1, suman 3 unidades de infantil, por lo tanto, existe un déficit de 12 unidades de infantil y las 29 unidades de primaria para atender al desarrollo urbanístico del suelo urbano de este distrito.

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad de acuerdo con el art. 8 Reservas de suelo del Decreto 104/2014, para ello se debe tener en cuenta el criterio de cercanía de los puntos donde se produce demanda, con el objetivo de evitar largos desplazamientos diarios del alumnado entre 3 y 12 años a su centro escolar.

e) Revitalización de Usos y Actividades económicas de la zona

Es importante compatibilizar el uso residencial, que es el uso global y predominante de la zona, con el dotacional en todas sus modalidades y el uso terciario, pero para eso es necesario alcanzar un equilibrio en el que se refuerce el uso residencial y las actividades y el comercio tradicional que han sido usos vinculados a este ámbito desde su origen y compatibles con sus valores patrimoniales.

Es necesario controlar y acotar la entrada de actividades o usos que en Ciutat Vella ya estén saturados o que puedan afectar al desarrollo del uso residencial dominante.

f) Aumentar la calidad del Espacio Público, del Paisaje Urbano y de la Movilidad

Es necesario dotar a los Espacio Público de las condiciones adecuadas para que el tejido residencial adyacente disponga de las condiciones ambientales, de sostenibilidad necesarias creando espacios inclusivos. El planeamiento debe abordar los criterios sobre diseño de mobiliario, de la publicidad, de los materiales de urbanización, del tipo de ajardinamiento y arbolado, y de las actividades que pueden establecerse en este ámbito y adaptar estos criterios tanto en el caso de los espacios públicos de carácter singular como en el resto de espacios libres del ámbito, aunque no tengan ese carácter.

Debe abordarse el problema que genera la ocupación del espacio público por extensión del negocio o actividad privada como es el caso de las terrazas de los locales de restauración y otros elementos de los comercios que invaden el espacio público.

Se pretende establecer actuaciones coordinadas con el Plan De Movilidad Urbana Sostenible Municipal estableciendo la progresiva peatonalización de Ciutat Vella. Formalizar las propuestas de peatonalización y reducción de tráfico, iniciativas de formalización y urbanización del carril bici, de forma global para todo este ámbito, compatibilizando, concretando y programando las propuestas de las distintas personas interesadas, expresadas a través de la participación pública.

g) Conservación y Puesta en valor del Patrimonio

Se acomete la revisión y adaptación del Catálogo de Protección. El catálogo de los PEPRIS lo constituye un listado de los elementos que no contiene descripción de los valores del elemento, ni fotografía, ni condiciones para intervención, etc. La falta de esta información dificulta el trabajo del personal técnico y la intervención de rehabilitación en estas edificaciones.

Es necesario realizar una revisión sobre la edificación histórica perteneciente al patrimonio no monumental y detectar elementos que deben de protegerse. Una revisión de la edificación que debe incluirse en el catálogo, en muchos casos se ha despreciado muestras que contienen restos de soluciones constructivas que van desapareciendo o están a punto de desaparecer. En la mayoría de los casos se trata de edificación que corresponde a tipologías representativas de la edificación tradicional.

También es necesario poner en valor la arquitectura moderna, y por lo tanto, realizar una revisión de la arquitectura realizada hasta los últimos años (años 90) para incluirla en el Catálogo. En esta revisión se incorporaría también la edificación perteneciente a las áreas de reforma urbana de finales del siglo XIX y del XX, para las que el Plan pretende realizar una nueva lectura, considerando estas zonas como parte sustancial e irreversible del tejido de Ciutat Vella.

5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.1 Actualización y refundición del planeamiento vigente

Es necesario la adaptación y refundición del planeamiento de Ciutat Vella, ya que tras casi 25 años desde la aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PEPRI) es necesaria una adaptación de este planeamiento. La existencia de planeamientos distintos en cada uno de los barrios, las numerosas modificaciones puntuales realizadas y la redacción reciente de los Planes Especiales en los entornos monumentales (PEP-EBIC), son factores que generan la acumulación de documentos de planeamiento, y de gestión, las contradicciones entre ellos, la obsolescencia de muchas de sus determinaciones, falta de homogeneidad en los criterios que deben aplicarse en ámbitos tan coincidentes. Los cambios de planeamiento a base de modificaciones puntuales como instrumentos para ir cambiando las condiciones establecidas sin un criterio global de actuación, no ha beneficiado el proceso de revitalización de Ciutat Vella.

Por lo tanto, existe la necesidad de refundición del planeamiento vigente y aprovechar la redacción del PEP Ciutat Vella, yendo más allá de la refundición para abordar los desafíos actuales a los que se enfrenta Ciutat Vella, distintos de los que existían en los años noventa cuando se redacta el planeamiento a refundir por cambios en la problemática y nuevos desafíos a los que se enfrenta este ámbito que contiene además una singular relevancia patrimonial dentro de la ciudad.

Se redacta un documento que contiene la regulación urbanístico-patrimonial que afecta a todo el ámbito del Ciutat Vella, con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística del ámbito de acuerdo con los contenidos de la LOTUP y por otro, en cuanto que documento patrimonial resuelve las determinaciones que exige la LPCV por dos razones: (i) por ser Ciutat Vella parte del B.I.C Conjunto Histórico de la ciudad de València; y (ii) por ser el instrumento adecuado para regular los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, que con categoría de “monumento” están incluidos en este ámbito (salvo el caso de la Estación del Norte).

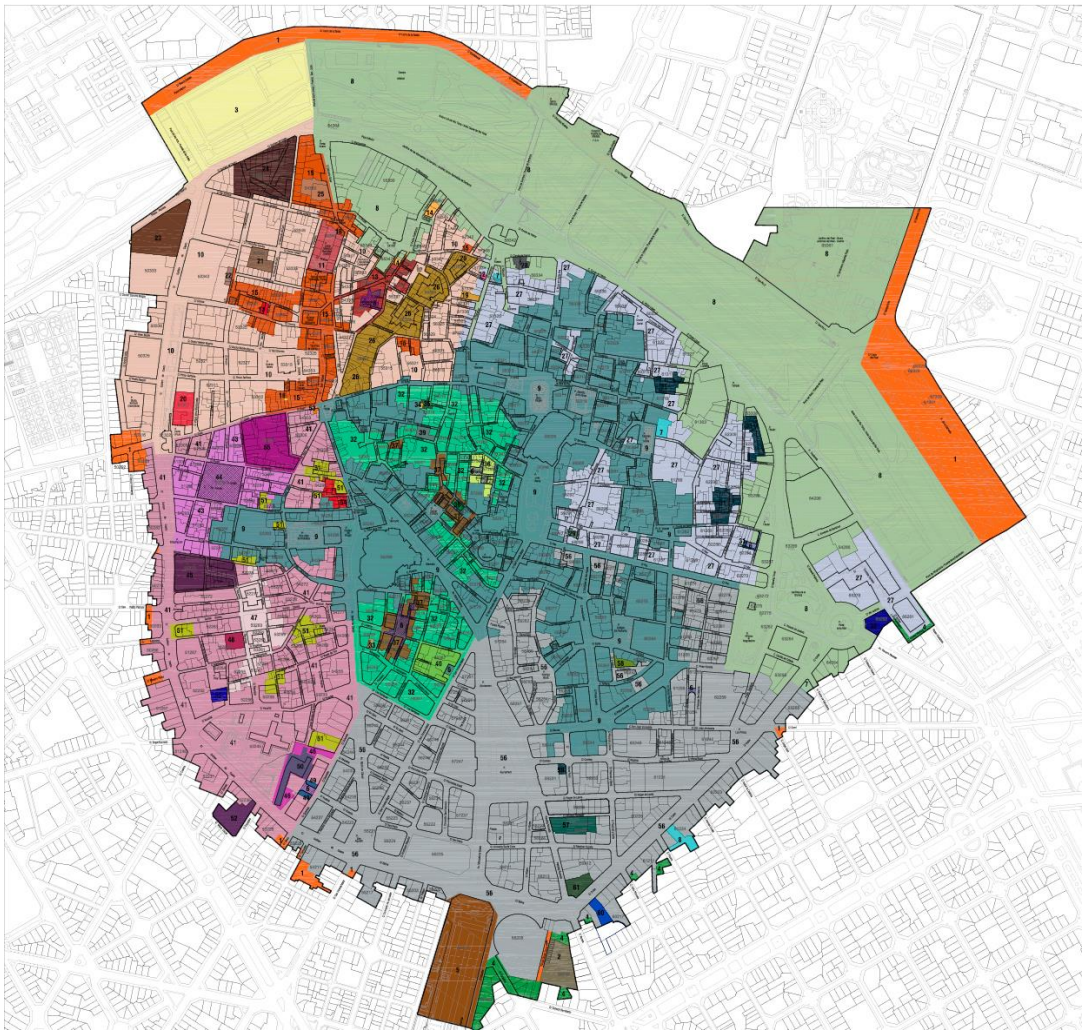
El PEP Ciutat Vella i Catàleg de Proteccions, a partir de su aprobación será el documento regulador del planeamiento urbanístico vigente en el ámbito y en tal sentido se adapta a la normativa urbanística Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), en concreto según apartado 2 Artículo 43.

Desde el punto de vista patrimonial, se convertirá en el instrumento de ordenación del ámbito protegido, en particular: que 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 monumentos de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

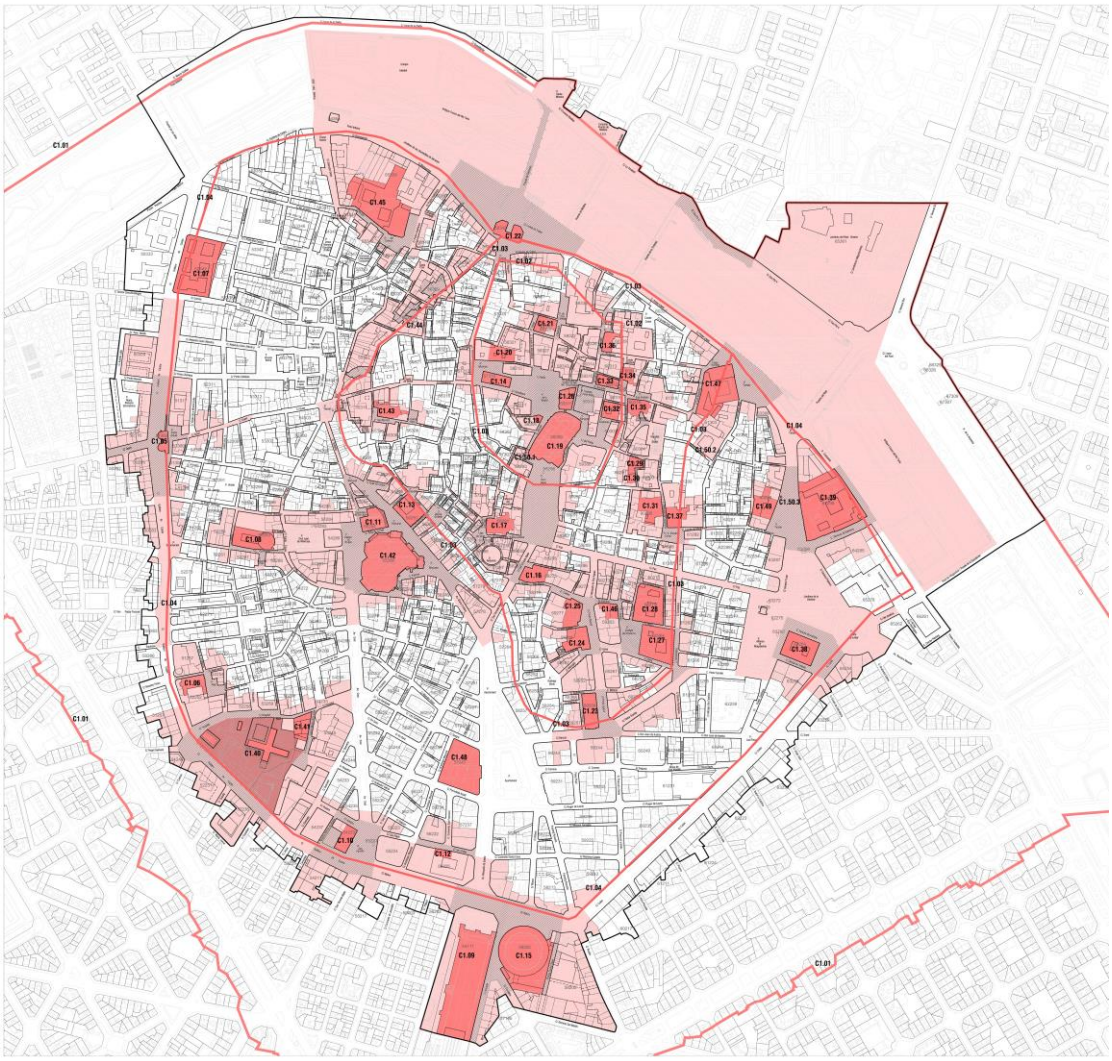
La redacción del Plan Especial supone, la REFUNDICIÓN, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN del planeamiento vigente en el área.

- En las áreas no incluidas en los entornos de protección de los BB.II.CC, se revisan, actualizan y se adapta la regulación contenida en los distintos Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (en adelante, los PEPRIs) y sus modificaciones. Se trata de la revisión y adaptación de áreas no incluidas en los entornos de protección de los BB.II.CC en las que el planeamiento vigente son los 5 PEPRIs, Carme, Mercat, Seu-Xerea, Velluters y Universitat Sant-Francesc redactados en los años 90; las cuatro (4) modificaciones genéricas en Carme, Mercat, Seu-Xerea y Velluters promovidas por AUMSA, y las innumerables modificaciones puntuales que se han ido produciendo hasta el momento en todo el ámbito.

- En las áreas que forman los entornos de protección de los BB.II.CC se realizará una REFUNDICIÓN de este planeamiento que se encuentra en distintas situaciones, redactado y aprobado en unos casos, en trámite o en fase de redacción en otros. Pero en cualquiera de los casos el contenido de estos documentos se incorpora al PEP Ciutat Vella.



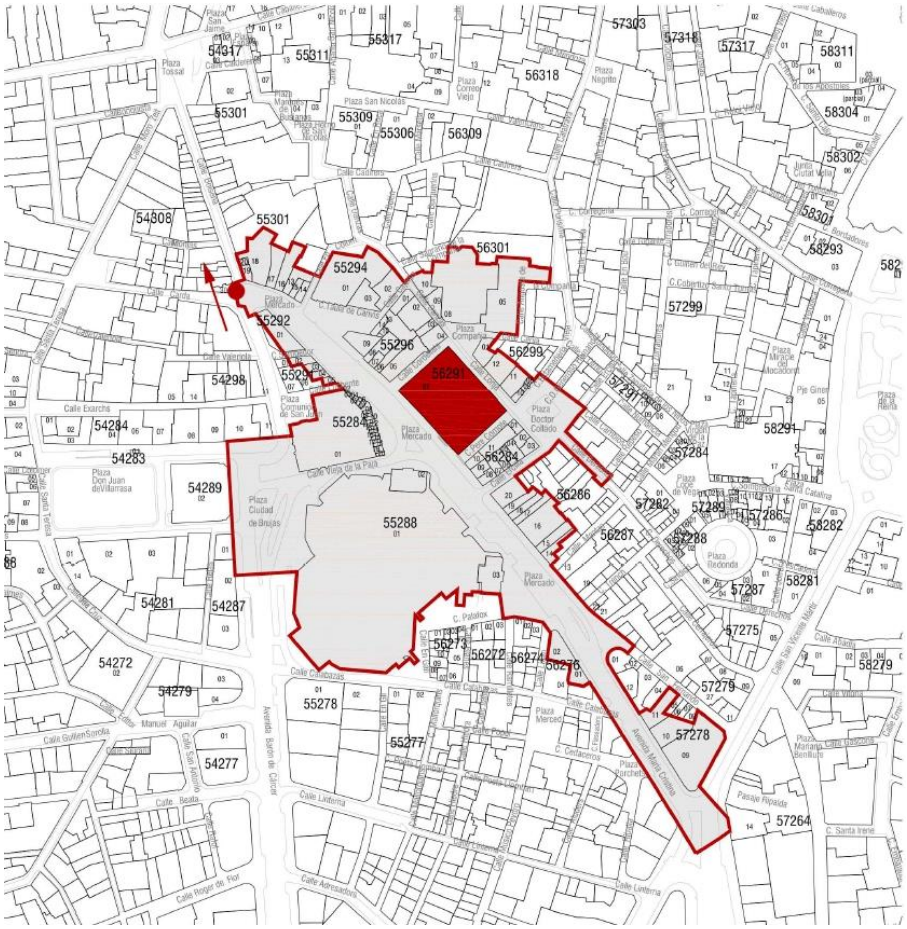
PLANO DE INFORMACIÓN I-01. Áreas de aplicación de los instrumentos de planeamiento vigentes.



PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC

En este Plano se representan las áreas que corresponden a la superposición de todas las zonas que han resultado delimitadas como entorno de protección de algún Monumento después de la aplicación de los criterios que exige la normativa urbanística en el art. 39 para los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos.

Además en la FICHA INDIVIDUALIZADA del Catálogo que corresponde a cada uno de los BIC Monumento se incluye un apartado en el que se representa el entorno de protección individualizado de cada Monumento. En caso de existir alguna modificación, sobre la delimitación actualmente vigente de estos entornos, con la aprobación definitiva de este Plan Especial la nueva delimitación del entorno entra en vigor.



Representación de la delimitación del Entorno de Protección individualizada del Monumento.
FICHA PARTICULARIZADA del Catálogo de la Lonja de los Mercadores o de la Seda

Desde el punto de vista urbanístico:

La existencia de planeamientos distintos en cada uno de los barrios, las numerosas modificaciones puntuales realizadas y la redacción reciente de los Planes Especiales en los entornos monumentales (PEP-EBIC), son factores que generan falta de homogeneidad en los criterios que deben aplicarse en ámbitos tan coincidentes y que pueden generar confusión documental sobre las determinaciones que constituyen el régimen urbanístico vigente en cada parcela. Los cambios de planeamiento a base de modificaciones puntuales como instrumentos para ir cambiando las condiciones establecidas sin un criterio global de actuación, no ha beneficiado el proceso de revitalización de Ciutat Vella.

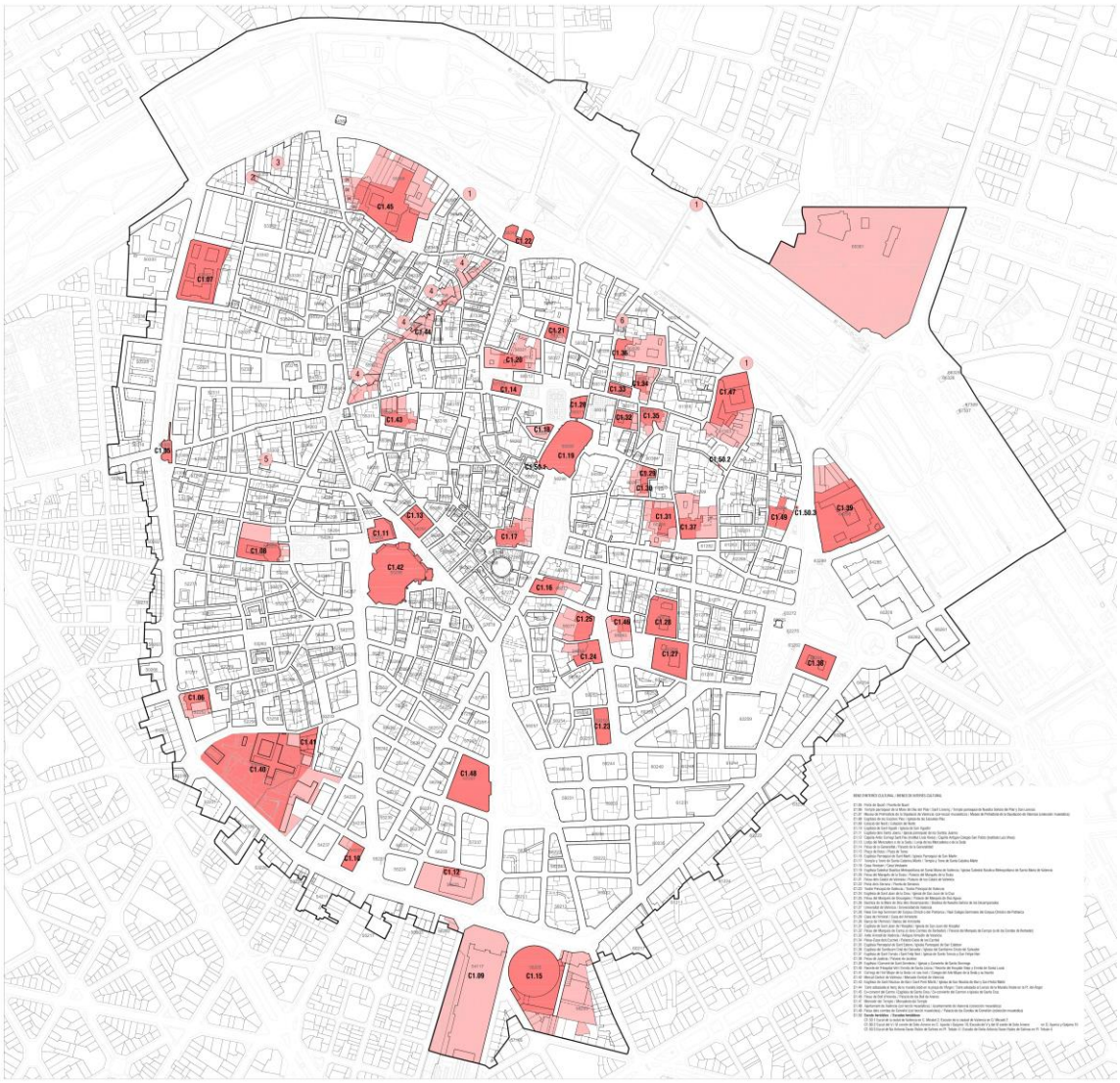
De este modo la aprobación del Plan Especial supone:

1. Que es el instrumento urbanístico que modifica y complementa, en las zonas por él delimitadas las determinaciones del PGOU del municipio de València, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALÈNCIA (AD RG 28-12-1988) BOP 14.01.89, y en su Texto Refundido y Corrección de errores (AD 22-12-92) BOP 27.04.94; del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015); y el PERI DEL VIEJO CAUCE DEL RIO TURIA Ad 14.12.84.

- Sustituye y deroga en el ámbito de actuación el planeamiento de desarrollo vigente.
  - No asume y por tanto deja sin efecto, los instrumentos actualmente en trámite, no aprobados, en concreto: MPEPRI Seu-Xerea de 31/05/02 (B.O.P.) (MP1575) y MPEPRI UE 8 (redelimitada corrección errores BOP 09/11/05). Propuesta de PAA con Modificación PEPRI.

Desde el punto de vista patrimonial:

A partir de la aprobación del PEP Ciutat Vella, de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial, en todo el ámbito, la competencia será municipal salvo en los Bienes de Interés Cultural contenidos en el ámbito y en las áreas de "especial trascendencia" que requerirán autorización previa de la administración competente en materia de cultura, Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural, para aquellas actuaciones que sean clasificadas como "intervenciones de trascendencia patrimonial".



Representación PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

O-12 RÉGIMEN COMPETENCIAL. En las áreas señaladas se mantiene la necesidad de autorización previa para la realización de cualquier actuación cuando se realicen intervenciones de trascendencia patrimonial.

El PEP Ciutat Vella, Asume e incorpora de forma íntegra:

- El Plan Especial de Protección de los BB.II.CC de la Zona Central de Ciutat Vella. Ad. 03/08/2016 en adelante PEP-EBIC 06/07, y

- El Plan Especial de Protección de los BB.II.CC de la zona sur oeste de Ciutat Vella, en adelante PEP-EBIC 04 actualmente en fase de redacción. Este Plan incluye la Estación del Norte como elemento que forma parte del entorno de la Plaza de Toros pero no se redacta a los efectos establecidos en el artículo 39.3 de Planes Especiales de Protección referidos a entornos de Monumentos de la LPCV para este BIC puesto que el entorno de protección definido en la ficha del Catálogo Estructural del PGOU excede en superficie ampliamente de los límites del PEP Ciutat Vella que ahora se redacta.

El PEP Ciutat Vella, asume e incorpora al documento parcialmente:

- El Plan Especial de Protección de los BB.II.CC Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes, Monasterio del Temple, Palacio de Justicia y Ex convento del Carmen e Iglesia de la Santa Cruz. Ad. 01/06/2016 (B.O.P.) 11/03/2016 (CTU) en adelante PEP-EBIC 08, salvo ámbito de entorno de protección de MUSEO BELLAS ARTES EX-CONVENTO DE SAN PÍO V; y,

- El Plan Especial de Protección de los BB.II.CC situados en la ronda oeste y en el ensanche del Botànic, en adelante PEP EBIC 03, actualmente en fase de aprobación provisional, (salvo las determinaciones correspondientes al JARDÍN BOTÁNICO de la Universidad de València ni al TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIÁN).

- Además el PEP Ciutat Vella, establece las determinaciones patrimoniales del art. 39.3 Planes Especiales de Protección de la LPCV referidos a entornos de protección de BIC para el caso de inmuebles de categoría monumento que relacionamos a continuación, y que no disponen en la actualidad de Plan Especial de Protección aprobado ni en trámite.

  · TORRE ADOSADA AL LIENZO DE MURALLA EXISTENTE ENTRE LAS CALLES DEL ÁNGEL Y DE BENEITO Y COLL. Declarada BIC por Decreto 2261/1963 de 24 de julio. Publicación: BOE 07.09.63. Número 215 Monumento Histórico Artístico de carácter Nacional (MHAN). Entorno de Protección recogido en Ficha del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015). MPEPRI DEL CARMEN ÁMBITO MURALLA MUSULMANA ad 15.04.2006 BOP plano nº 3.

  · MUSEO DE PREHISTORIA, Conjunto de la Beneficència, calle Corona, nº 36**.** En este caso y de acuerdo con Expte 2015/0982-V (SS.TT 0012C.15) de la C. Cultura, el Pep Ciutat Vella. El edificio pasará a considerarse BIC solo respecto del contenido por poseer la colección del Museo (Decreto 474/1962 de 1 de marzo por el que determinados Museos son declarados monumentos Históricos) y como BRL por los valores propios del edificio. Se modifica la delimitación del entorno de protección del BIC recogido en Ficha del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015) CÓDIGO: BIC 01.03.08 bis. El entorno de protección se reduce a la parcela donde se sitúa el edificio. Esta situación que se mantendrá mientras permanezca la colección. El traslado de la colección supondrá la eliminación de la condición de BIC y el edificio quedará sujeta al régimen que corresponde al BRL.

5.2 Contenido de la Propuesta

Se establecen tres líneas estratégicas para la formulación de propuestas que son las siguientes:

a) ORDENACIÓN, PATRIMONIO Y GESTIÓN

- Recuperación de las áreas degradadas.
- Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.
- Gestión: Régimen Competencial, Comisión Mixta Ayuntamiento-Generalitat, y Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

b) EQUILIBRIO DE DOTACIONES Y REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

- Mantenimiento del equilibrio de dotaciones públicas para garantizar la calidad urbana.
- Establecer un nuevo régimen de usos que suponga la convivencia del uso residencial con el terciario, potenciando los usos y las actividades tradicionales de la zona.

c) INFRAESTRUCTURA VERDE, ESPACIO PÚBLICO, MOVILIDAD, PAISAJE URBANO

- Diseño de la Infraestructura Verde.
- Espacio Público: regulación con nuevas condiciones.
- Paisaje Urbano: regulación con nuevas condiciones.
- Movilidad Urbana: Establecer un ámbito de predominancia peatonal. Coordinación con las estrategias y programas del área de Movilidad municipal.

5.2.1 Ordenación, Patrimonio y Gestión

<u>Recuperación de las Áreas degradadas</u>

El PEP Ciutat Vella, propone la modificación de la ordenación de las Unidades de Ejecución cuya gestión (Programa de Actuación Integrada) se encuentra pendiente de aprobación o no se ha iniciado su tramitación. La mayoría son las unidades de gestión que fueron delimitadas en los PEPRIS y posteriormente, en los años del 2000 al 2004 son modificadas de forma conjunta por una modificación del planeamiento promovida por AUMSA.

Para la delimitación de las unidades de ejecución se parte de las dieciocho (18) áreas delimitadas como Unidades de Ejecución (UE) en el ámbito de este Plan Especial por el anterior planeamiento vigente, actualmente de acuerdo con la información facilitada por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, la situación es la siguiente:

- Se ha desarrollado y ejecutado la UE 11-12-13 MPEPRI de Mercat y la UE4 MPEPRI de Carmen
- Existen aprobadas sin desarrollar tres unidades más, la UE 18 MPEPRI Carme, la UE-B MPEPRI Mercat y la UE 4 MPEPRI Velluters.
- La UE 12 MPEPRI Velluters Ad.24/09/04 (B.O.P.) (MP1626) con PAI aprobado 25.03.11 y en trámite de aprobación de la reparcelación.
- El resto de las Unidades de ejecución, doce (12), se encuentran en distintas situaciones:
    - Unas sin Programa de Actuación (PAI);
    - Otras con Programa de Actuación (PAI) presentado sin aprobar;
    - Otras con modificaciones sobre el planeamiento aprobado y sujetas aún a autorización por las administraciones competentes, etc.

De acuerdo con las indicaciones del Servicio de Gestión de Centro Histórico, de las unidades pendientes de ejecutar, se mantiene la ordenación de Unidades de Ejecución con Programa de Actuación aprobado que se desarrollarán conforme a las determinaciones de programación y gestión aprobadas o actualmente en trámite.

- UE 12 Velluters Ad.24/09/04 (B.O.P.) PAI aprobado 25.03.11 pendiente de ejecución.
- UE-B MPEPRI Mercat (M.ADEIT) Correjeria, Tapineria, Zurradores Ad. 25/04/98 (B.O.P.) (MP1390). PAI Aprobado, pendiente de ejecución.

En caso de no resultar finalmente aprobadas se adaptarán a los criterios del Plan Especial, en cuyo caso, la UE-B Mercat podrá eliminarse y desarrollarse como actuaciones aisladas haciendo posible la recuperación de las alineaciones actuales de las parcelas y evitar su modificación.

Teniendo en cuenta la problemática expresada en el apartado anterior sobre las Áreas degradadas, se propone la revisión y la ordenación y gestión de las Unidades de Ejecución siguientes:

- UE 1 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 2 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 4 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 6, 7, 8, 10 MPEPRI Carme Muralla Musulmana
- UE 22 MEPRI Carme
- UE 12 MEPRI Carme
- UE 10 MPEPRI Velluters
- UE 11 MPEPRI Velluters
- UE 8 MPEPRI Mercat

Se realiza la revisión de cada uno de los ámbitos teniendo en cuenta los aspectos que brevemente se resumen ahora y suponen:

- La recuperación de la trama urbana y de las alineaciones, históricas modificadas en muchos casos por las ordenaciones previstas.
- En todos los casos, la nueva ordenación primará el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y la recuperación de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, tal y como determina la normativa patrimonial.
- Revisión del ámbito para incorporación de edificaciones al Catálogo, en la mayoría de los casos se trata de patrimonio no monumental, y su conservación contribuye a incrementar el valor patrimonial y ambiental del Conjunto Histórico.
- Se introducirán los cambios de ordenación teniendo en cuenta que la modificación no suponga una reducción de dotaciones públicas calificadas. En caso de eliminarse dotaciones públicas calificadas por la necesidad de hacer viable económicamente la unidad, se compensará mediante la calificación en otros ámbitos y procurando su obtención mediante la compensación en metálico que se obtenga de la cesión de aprovechamiento de las unidades.
- Los cambios que se plantean no han de suponer para el Ayuntamiento la obligación de atender situaciones indemnizatorias dado el estado en que se encuentran los respectivos expedientes.
- Después del estudio realizado se propone eliminar la delimitación de unidades de ejecución en aquellos casos en que se puede desarrollar la edificación sin la necesidad del desarrollo de la gestión y así favorecer una rehabilitación más rápida. El resultado es el siguiente:

1.- Se eliminan las Unidades de Ejecución siguientes, manteniendo si corresponde las Actuaciones Aisladas necesarias para desarrollar la gestión de algunas parcelas. En este caso están las unidades de ejecución siguientes:

- UE 1 Barrio Seu-Xerea.
- UE 4 Barrio Seu-Xerea.
- UE 8 Mercat
- UE 12 Carmen

2.- Se realizan nuevas delimitaciones y ordenaciones para las siguientes Unidades de Ejecución:

- UE 6, 7, 8 y 10 Carme Muralla Musulmana (forman la nueva UE 6-8)
- UE 22 Carme, Guillem de Castro, Llíria, Gutemberg
- UE 2 Seu-Xerea
- UE 11 Velluters
- UE 10 Velluters

Tras 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, como consecuencia de alegaciones se modifica la ordenación de la UE 6-8 Carme Muralla Musulmana y la UE 22 de Carmen.

Las Unidades de Ejecución se representan gráficamente en el en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-09 GESTIÓN DE SUELO

A continuación se describen los cambios realizados respecto de las Unidades de Ejecución vigentes, el resultado de las nuevas ordenaciones y los parámetros de la gestión de las nuevas Unidades de Ejecución.

Planeamiento Vigente: UE 6, 8 y 10 Carme Muralla Musulmana/PEP Ciutat Vella: UE 6-8 Carme Muralla Musulmana

En estos ámbitos el Plan Especial mantiene el criterio del planeamiento anterior que supone la recuperación de los restos de la muralla islámica y el resto de los elementos de carácter defensivos relacionados con la muralla como la barbacana y el foso.

No obstante, la nueva ordenación pretende acotar y ajustar la superficie de los espacios libres creados en el interior de las manzanas por el planeamiento vigente ajustándose en la medida de lo posible a la morfología de la parcelación.

Se incorporan nuevas edificaciones al Catálogo de protección y se eliminan algunos pasajes que atraviesan las edificaciones para penetrar al interior de la manzana que en algún caso incluso afectan a edificaciones protegidas.

Se eliminan parcelas calificadas como equipamiento en la UE-7 para mejorar la viabilidad de esta unidad de gestión. La superficie de dotacionales se compensa en ámbitos cercanos, se crea un nuevo dotacional en la c/ Corona.

En la UE-8 se propone la realización de un Jardín arqueológico en continuidad con el de la antigua UE-7 y la restauración de los lienzos de la Muralla y elementos relacionados con este monumento.

Respecto de la UE-10, en la mayor parte de las parcelas previstas como dotacional por el planeamiento vigente se prevé la implantación de un centro escolar, para creación de una línea de infantil y de primaria. La implantación de este equipamiento educativo se considera importante para la revitalización de esta zona fundamentalmente por lo que representa para el vecindario y personas residentes de

barrios como Carmen y Velluters el tener cerca un centro docente de educación infantil de primaria y secundaria que evite el desplazamiento de niños y niñas menores de 16 años.

Se elimina la unidad de ejecución prevista y las parcelas de uso residencial que se mantienen se incorporan a la gestión de la nueva UE-8.

Se excluye del ámbito de la UE 8 el Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19 y se protege como espacio etnológico. Como consecuencia, parte del patio de las parcelas catastrales 07 y 29 pasa a espacio libre privado y se reduce la zona verde de interior de manzana.

En la UE 6 parte del espacio libre representado como público forma parte de una de las parcelas protegidas, por lo que pasa a representarse como espacio libre privado (el perteneciente 57333-05).

Planeamiento Vigente: UE 22 Carme / PEP Ciutat Vella: UE 22 Carme

En toda la manzana se han aumentado el número de edificaciones protegidas de forma significativa. La nueva ordenación de la unidad de ejecución incorpora pues nuevas protecciones. Entre estas, destaca la incorporación de edificaciones representantes de la tipología residencial en la calle Liria y muestras de la arquitectura industrial implantada en este ámbito probablemente desde finales del siglo XIX.

Se mantiene el objetivo de recuperar y poner en valor los restos de la muralla bajo medieval que transcurre por la alineación de Guillem de Castro y su integración a la urbanización del espacio público.

Se modifica la protección del edificio situado en C/ Llíria 11 (5335320), y se protege sólo la fachada.

Se permite la realización de aparcamiento único para cumplir con la reserva del uso residencial, se permite la realización de un aparcamiento conjunto para residentes en el ámbito del suelo privado.

Respecto la ordenación urbanística de este ámbito de la UE 22, se realiza mantenimiento la estructura urbana del Conjunto Histórico, es necesario justificar que se trata de en una gran manzana, con una morfología que podemos definir como singular dentro del Conjunto Histórico, principalmente por su dimensión que permaneció sin edificar hasta el s. XIX estando ocupada por huertos, y posteriormente ocupada por lo que podemos definir como pequeño complejo industrial (en la que se instaló la fábrica Tello entre otras), del que todavía se conserva edificaciones industriales con valor patrimonial, de las que quedan muy pocos ejemplos en Ciutat Vella. Algunas de estas edificaciones de tipología industrial ya estaban protegidas por el planeamiento anterior, pero otras, como el caso de la nave situada en C/ Guillem de Castro 142, estaban destinadas a desaparecer. Además, según información facilitada por el SIAM (Ayuntamiento de Valencia) en el borde norte de la manzana, junto la C/ Guillem de Castro existen, restos de Muralla bajomedieval que se deben poner en valor.

La ordenación del PEP en este ámbito, se basa en la realización de edificaciones de carácter residencial que integran también espacio libre privado de carácter ajardinado, en convivencia con el espacio libre de la manzana y las antiguas edificaciones protegidas. Un nuevo conjunto que recupere el carácter paisajístico que configuraban los antiguos huertos y el pequeño núcleo industrial de esta zona de Ciutat Vella. La ordenación de la Unidad de Ejecución 22, recupera la alineación de la C/ Liria, conservando todos los edificios residenciales e industriales que se considera deben conservarse por sus valores arquitectónicos creando una secuencia de espacios libres públicos y privados que rememoran los antiguos huertos que aquí existían y el esponjamiento de la trama urbana que su presencia ocasionaba. La ordenación de las nuevas edificaciones residenciales configura una fachada urbana hacia Guillem de Castro. No lo hace de manera continua, sino que plantea piezas que recuerdan la disposición de las antiguas fábricas que permiten una buena integración del espacio libre con la edificación. La ordenación de la edificación de la manzana alineada a Guillen de Castro, no se considera un valor a conservar puesto que es una ordenación que procede de la última mitad del siglo XX, resultado de la aplicación de un criterio que procede de otros modelos urbanísticos como es el de la manzana urbana de tejido urbano de decimonónico.

Se trata de una unidad de ejecución cuya viabilidad económica ha de asumir el realojo del edificio calificado fuera de ordenación en c/Gutemberg por lo que se eliminan las parcelas calificadas como dotacionales en esta unidad y se aumenta edificabilidad de uso terciario que puede suponer un impulso para la rehabilitación y puesta en uso y valor de las edificaciones industriales que ahora se incorporan al catálogo.

Planeamiento Vigente: UE 12 Carme / PEP Ciutat Vella: se elimina la UE 12 Carme

Se propone modificación de la ordenación procurando la recuperación del último tramo de la calle de santo Miquel, tal y como se deduce de cartografía histórica de Valencia. Este aspecto nos permite al menos la recuperación ambiental y paisajística más acorde a los valores patrimoniales de esta parte del Conjunto Histórico.

En el plano del Catastro de 1929 se observa el trazado en diagonal del tramo norte de la calle de santo Miquel, y la conformación de dos islas de casas en la zona este del ámbito de la UE 12. En la actualidad, las dos islas están fusionadas en una, pero el trazado del último tramo de la calle todavía mantiene la identidad histórica que lo caracteriza y que se propone recuperar con la nueva ordenación.

El cambio de ordenación generado por la recuperación paisajística y ambiental de la zona y la recuperación de la alineación de parte del tramo de la calle de san Miguel, hace posible que al actuar en un ámbito consolidado, urbanizado y con los servicios o infraestructuras necesarias, podamos eliminar la delimitación de la unidad de ejecución y delimitemos las actuaciones aisladas que corresponda.

Planeamiento Vigente: UE 1 Seu-Xerea / PEP Ciutat Vella: se elimina la UE 1 Seu-Xerea

La nueva ordenación propone la calificación del Refugio antiaéreo como dotacional educativo-cultural, eliminando la volumetría que se preveía sobre la edificación histórica ajena a su configuración original, y recuperar el tejido histórico este ámbito, se incorporan nuevas edificaciones al Catálogo de protección.

Se elimina la unidad de ejecución y en las parcelas que corresponda se desarrollaran mediante actuaciones aisladas.

Planeamiento Vigente: UE 2 Seu-Xerea / PEP Ciutat Vella: UE 2 Seu-Xerea

La nueva ordenación propone la recuperación de la alineación oeste de la calle En Gordo y la norte de la calle Nuestra señora de las Nieves, la recuperación de la trama del atzucac de la c/ Santísimo y la protección de edificaciones de la zona, además elimina el pasaje (de altura B+1) que atraviesa la manzana situada en la parte inferior de la ordenación y que comunica desde la calle Conde de Montornés a la calle Nuestra señora de las Nieves.

Planeamiento Vigente: UE 4 Seu-Xerea / PEP Ciutat Vella: se elimina la UE 4 Seu-Xerea:

Este caso es un claro ejemplo de recuperación de trama urbana, de la silueta paisajística y de los valores ambientales y sociales del entorno. Se elimina la unidad de ejecución y en las parcelas que corresponda se desarrollarán mediante Actuaciones aisladas.

La nueva ordenación propone la recuperación de la alineación norte de la calle Entenza, la protección de edificaciones que recaen a dicha alineación y la recuperación de la trama del atzucac de la c/ Escuelas del Temple.

Planeamiento Vigente: UE 10 Velluters / PEP Ciutat Vella: UE 10 Velluters

En este caso el cambio de ordenación también esta generado por el objetivo de recuperación de la trama histórica.

No se propone aumento de edificabilidad puesto que espacio libre publico previsto se modifica por la obtención de una parcela dotacional.

Planeamiento Vigente: UE 11 Velluters / PEP Ciutat Vella: UE 11 Velluters

Se opta por recuperar la trama urbana donde se propone espacio libre. Este aspecto permite mejorar los resultados de la viabilidad económica de esta unidad y que sea posible la obtención del equipamiento tal y como está previsto en la unidad de ejecución vigente.

Planeamiento Vigente: UE 8 Mercat / PEP Ciutat Vella: UE 8 Mercat

En este caso el cambio de ordenación también esta generado por el objetivo de recuperación de la trama histórica. La recuperación de la trama urbana y por lo tanto, la posibilidad de actuar en un ámbito consolidado, urbanizado y con los servicios o infraestructuras necesarias hace que podamos eliminar la delimitación de la unidad de ejecución aunque delimitemos las actuaciones aisladas que corresponda.
Es necesario señalar que el aumento puntual de la edificabilidad residencial de esta unidad al final no es un aumento de edificabilidad residencial del ámbito puesto que otras unidades como por ejemplo la UE 4 de Seu Xerea se reduce la edificabilidad residencial al cambiar la ordenación e incorporar edificaciones protegidas de menor número de plantas que las previstas por el plan vigente.

Conservación y Puesta en valor del Patrimonio Cultural, Natural y Paisajístico.

De acuerdo con la normativa patrimonial, art. 39.2 g) de la LPCV el PEP Ciutat Vella contendrá un Catálogo de Protecciones. Además por la Ley 5/2014, LOTUP el Catálogo del PEP Ciutat Vella cumplirá las determinaciones de la normativa urbanística en su art 42 Catálogo de protecciones.

1.- Formalización del Catálogo de Protecciones:

- El Catálogo del PEP Ciutat Vella resulta de la revisión del planeamiento vigente, Catálogo de los Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior de Ciutat Vella (configurado mayoritariamente por un listado de las edificaciones protegidas) y de los Catálogos de los Planes Especiales de Entorno de Protección de los monumentos (PEP-EBIC).

- Además de los elementos o conjuntos que ya están protegidos por los PEPRIS se incorporan nuevos elementos después del trabajo de campo realizado.

- El nuevo Catálogo se adapta a las condiciones que determina la LOTUP por lo que contiene tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje. Se revisan los niveles o grados de protección de los elementos de acuerdo con los nuevos criterios de la Ley.

- Como parte de la formalización del Catálogo se han realizado trabajos previos tendentes a tener un mejor conocimiento de los elementos del patrimonio cultural. El PEP Ciutat Vella incorpora un minucioso trabajo de contextualización histórica y de estudio de las tipologías edificatorias presentes en el ámbito. Como resumen de este trabajo se incorpora al documento del Catálogo un Anexo que facilitará la aplicación de los distintos conceptos que se manejan en la Ficha Particularizada de Catálogo. En el TOMO 1 del documento de las FICHAS INDIVIDUALIZADAS se incluyen los ANEXOS:

  ANEXO 1: COMPONENTES DE UN ELEMENTO O CONJUNTO PROTEGIDO

ANEXO 2: FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLÓGICA

- Se realizan FICHAS PARTICULARIZADAS para los inmuebles catalogados, según modelo de ficha del ANEXO VI, LOTUP que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable. Supone la incorporación de importante información sobre los inmuebles que puede facilitar su intervención de rehabilitación conservación o puesta en valor.

2.- Revisión de los elementos que forman parte del Catálogo Estructural e incorporación de nuevos elementos como Bienes de Relevancia Local:

El Catálogo del PEP Ciutat Vella revisa el planeamiento vigente, en este caso el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015). Sobre los bienes integrantes del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano (BIC y BRL) se realizan las siguientes acciones o modificaciones:

- Se adapta el modelo de la Ficha de los elementos y conjuntos catalogados a las condiciones que determina la LOTUP para cualquier elemento catalogado y se revisan los niveles o grados de protección de los elementos de acuerdo con los nuevos criterios de la Ley. En el caso de los BRLs las fichas también se adaptan al contenido que exige la normativa patrimonial.

- Se incorporan 51 nuevos elementos que no contempla el Catálogo Estructural del 2015.

  - PANELES CERÁMICOS EXTERIORES ANTERIORES A 1940 Se incorpora una Ficha Particularizada genérica que complementa a la del Catálogo Estructural del 2015. Se incorpora 1 nuevo elemento Rótulo comercial "Unió Musical Espanyola, Antiga Casa Dotesio"

  - CHIMENEAS DE TIPO INDUSTRIAL construidas de ladrillo anteriores a 1940, Bien de Relevancia Local, espacios etnológicos de interés local. Se incorpora una Ficha Particularizada genérica que complementa a la del Catálogo Estructural del 2015. Se incorpora 1 nuevo elemento Chimenea del IVAM.

  - RELOJ DE SOL en Palacio Exarchs (nº7). Se incorpora 1

  - REFUGIOS ANTIAÉREOS, Bien de Relevancia Local, Sitios históricos de interés local. Se incorporan 23 nuevos elementos. Se elabora Ficha Particularizada genérica que amplía el número de elementos de estas características a conservar en este ámbito y amplía la información para facilitar su puesta en valor.

  - EDIFICIOS UTILIZADOS COMO SEDE DEL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA O ESPACIOS RELEVANTES como Bien de Relevancia Local, Sitios históricos de interés local. Se incorporan 10 nuevos elementos. Se elabora Ficha Particularizada genérica para estos elementos. Se trata de lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones o a creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas, que posean un relevante valor para la memoria popular y que deben ser conservados.

    Los edificios que albergaron la sede del gobierno de la República o espacios relevantes utilizados por personajes importantes de nuestra historia durante el período de guerra que se encuentran dentro del ámbito territorial de Ciutat Vella son elementos o conjuntos que además ya gozan de protección en los diferentes niveles o grados incluso en algún caso se trata de edificaciones con la calificación de Bien de Interés Cultural.

- PINTURAS MURALES DE RENAU en el Palacio de Santángel, c/Caballeros 27 se incorpora como Bien de Relevancia Local, Sitios históricos de interés local, como creaciones culturales y obras humanas, que posean un relevante valor para la memoria popular.

- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS representativas de Ciutat Vella. El Catálogo del PEP Ciutat Vella propone la calificación como BRL monumentos de interés local de muestras representativas de las Tipologías de la arquitectura presente en el ámbito. Se incorporan 12 nuevos elementos representantes de tipología, obrador, vecinal, casa acomodada, casa señorial o palacio, eclecticismo, arquitectura moderna, arquitectura contemporánea, arquitectura religiosa, arquitectura industrial, edificación singular.

- IGLESIA DE NUESTRA SEÑORA DEL PUIG Se incorpora como BRL en la categoría de monumento de interés local por tratarse de un elemento a los que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano: las iglesias anteriores a 1940 y no haber sido incluida en el Catálogo Estructural de 2015. Supone la incorporación de 1 nuevo elemento.

- CIRCO ROMANO Bien de Relevancia Local, Espacio de Protección Arqueológica. Se incorpora como nuevo elemento el área por la transcurre el trazado del Circo Romano. La zona que comprende la protección será la superficie ocupada por las parcelas urbanas que coinciden con el probable trazado contrastado a través de estudios especializados desarrollados en estos últimos años.

- Se incorpora nueva ficha de catálogo complementaria y modificativa de la ficha del Conjunto histórico de Valencia, relativa y de aplicación al ÁREA CENTRAL: RECINTO AMURALLADO (CIUTAT VELLA) código: C1.01

Esta ficha complementa y modifica a la ficha BIC 01.01.09 del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS – Ad 20-02-2015 - (BOP 20-04-2015) y prevalecen sus condiciones respecto del ámbito del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, coincidente prácticamente con el Área Central: Recinto amurallado (Ciutat Vella), quedando derogadas las condiciones de la ficha del Catálogo Estructural (BIC 01.01.09) en este ámbito.

- Se modifican Fichas de los Bienes para subsanar errores se han detectado desde la aprobación del Catálogo Estructural del 2015.

MUSEO DE PREHISTORIA, Conjunto de la Beneficencia, calle Corona, nº 36 (ref. catastral 52342-17). En este caso y de acuerdo con Expte 2015/0982-V (SS.TT 0012C.15) de la C. Cultura, el PEP Ciutat Vella establece la aclaración sobre la situación patrimonial del edificio que es BIC por incluir la colección del Museo (Decreto 474/1962 de 1 de marzo por el que determinados Museos son declarados monumentos Históricos) y BRL por los valores propios del edificio. Se modifica la delimitación del entorno de protección del BIC recogido en Ficha del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015) CÓDIGO: BIC 01.03.08 bis. El entorno se reduce a la parcela donde se sitúa el edificio. Esta situación se mantendrá mientras permanezca la colección, si se traslada desaparecerá la condición de BIC y el edificio quedará sujeta al régimen que corresponde al BRL.

RECINTO MURALLAS, Romana, Islámica y Bajo Medieval, en las Fichas Particularizadas se modifica su denominación y pasan a llamarse SISTEMAS DEFENSIVOS, y se añade información sobre la ubicación de estos elementos al establecer relación con la descripción gráfica del trazado hipotético de las murallas y parcelas afectadas que se aporta en planos de Ordenación. Además se añade en la Ficha la justificación de la innecesaridad, de redacción de Plan Especial de Protección del entorno de los BB.II.CC ni de delimitación de entorno de protección por estar dentro del Plan Especial de Ciutat Vella donde toda la

superficie es área de vigilancia Arqueológica y está sujeta a las cautelas que contempla la normativa patrimonial.

PALACIO DE LOS CONDES DE CERVELLÓ plaza de Tetuán 3 (ref. catastral 63298-05). Incorporación de la Ficha de Catálogo del edificio que por error no se incorporó durante la tramitación y aprobación del planeamiento vigente PEP EBIC 08.

LOS ESCUDOS HERÁLDICOS**,** Bien de Interés Cultural, monumento**.** Se trata de elementos que tienen protección genérica y que en muchos casos resulta complicado señalarlos expresamente en la fase de elaboración del Catálogo. Se elabora Ficha Particularizada de carácter genérico para estos elementos y será en el proceso de actuación o intervención en un edificio estos elementos cuando puedan aparecer y en la ficha se determina su régimen de protección.

- Se revisa el apartado SECCIÓN SEGUNDA Bienes de Relevancia Local, Catálogo Estructural (ad. 2015):

Se constata que existen elementos calificados Bienes de Relevancia Local, que ya ostentan una categoría patrimonial superior, es decir, son BB.II.CC. La existencia de dos fichas con categorías patrimoniales y regímenes de autorización diferentes son incompatibles, puesto que el régimen competencial de autorización de los Bienes Patrimoniales de menor rango (BRL) es diferente/contrario al régimen competencial de autorización de los BB.II.CC.

En el supuesto señalado se encuentran los BRL EEIL paneles cerámicos, que son parte integrante de un Bien de Interés Cultural, no se consideran Bien de Relevancia Local, aunque pertenezcan al grupo de elementos protegidos de manera genérica en la disposición adicional quinta de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, sino que deben incluir como parte integrante del BIC al que pertenecen. En consecuencia, el PEP modifica este aspecto y deroga la ficha del BRL del catálogo estructural, pasando a incluirse estos elementos en la ficha de catálogo del BIC de la que forman parte.

PANELES CERÁMICOS

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

				QUEROL 6	
C2.51.15	Incluido en ficha BIC C1.28	BRL 01.02.09	6027501	PL. DEL COLEGIO DEL PATRIARCA 1	Retablo cerámico de San Juan de Ribera

3.- Catálogo Pormenorizado, incorporación de nuevos elementos o conjuntos a conservar. Un total de 411 inmuebles como nuevos elementos y conjuntos, al Catálogo.

El total de elementos catalogados en el PEP Ciutat Vella, del tipo edificación es de 2013 elementos, sin contar los elementos BIC y BRL. Del planeamiento vigente resulta un total de 1736 elementos protegidos y la propuesta del PEP Ciutat Vella supone un aumento de nuevos elementos.

Respecto de la incorporación de nuevos elementos podemos destacar que se trata de:

- La incorporación de inmuebles representativos de tipologías pertenecientes a la arquitectura tradicional y que forman 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.
- Incorporación de la arquitectura perteneciente a las áreas correspondientes a las reforma urbana de finales del siglo XIX hasta mitad del XX, que transformaron el tejido medieval como es el caso de la Avenida del Oeste, la avenida María Cristina en su encuentro con la calle San Vicente, o las calles Poeta Querol y Barcas que, con valores heterogéneos, distintos y diferenciados, han contribuido a configurar de forma significativa la estructura urbana y arquitectónica del ámbito objeto de planeamiento.
- Incorporación de Arquitectura contemporánea, revisando las muestras realizadas hasta los años 90.
- Incorporación de Arquitectura Industrial de finales del siglo XIX y principios del XX. Se conservarán escasas muestras en el sector noroeste del ámbito donde estuvo ubicada la antigua fábrica de lanas de José Tello probablemente desde finales del siglo XIX.
- Incorporación de elementos y conjuntos resultado del estudio y valoración de expedientes administrativos remitidos por el Servicio de Gestión de Centro Histórico:

  · Solicitud de Catalogación de los PALAUS DELS EXARCH c/ Exarch 3, 5 Y 7.
  · Edificaciones de calle Santa Cruz, 8, 10, 12, 14
  · Protección de inmueble en la C/Comedias 22, 61278-06.
  · Solicitud declaración como BRL de las pinturas murales Ateneo Mercantil. Notificación Academia BB.AA.
  · Solicitud catalogación pinturas Josep Renau, frescos pintados por él en el Palau de Santángel, sito en la calle de Caballeros, 27
  · Solicitud de catalogación de Grafitti de la Calle Bolsería nº 35
  · Solicitud de catalogación de inscripciones época romana. Elementos que se encuentran encastrados en fachadas y zócalos de fachadas de diferentes edificios de Ciutat Vella.

- Se incorporan al Catálogo como nuevos elementos los Establecimientos Emblemáticos y suponen 49 elementos

  Se trata de locales destinados a actividades comerciales de carácter tradicional y artesanal vinculadas a la historia de la ciudad de Valencia, relacionados con oficios y tradiciones heredadas de los antiguos gremios. Estos establecimientos conservan la configuración del local (original), total o parcialmente, manteniendo elementos como la fachada, carpinterías, escaleras, mostradores,

rótulos, elementos decorativos, mobiliario y equipamiento, bienes muebles como estanterías, vitrinas, luminarias, etc. Todos estos elementos también a su vez son representantes de estilos y lenguajes de las distintas épocas de la historia y generan un paisaje urbano singular y aportan valor cultural al entorno donde se ubican.

Estos locales se conservarán pertenezcan o no a edificaciones protegidas. Los Establecimientos Emblemáticos, se incluyen en el Catálogo como elemento individual.

- Se incluyen en el Catálogo un conjunto de elementos urbanos presentes en espacios libres, viarios o jardines públicos.

  Se trata de las fuentes, bustos, esculturas, columnas, monumentos... que se encuentran en los espacios públicos y son parte del patrimonio cultural de la Ciudad histórica. Son parte del paisaje, al coexistir, situados en el espacio urbano, con edificios, plazas, jardines, calles…Son parte de la historia, ya que representan hechos o personas importantes en el devenir histórico de Ciutat Vella. En ocasiones, son partes o restos de antiguas construcciones, hoy desaparecidas, y por tanto contribuyen al conocimiento y recuerdo de las mismas. Son parte de la cultura, al mostrar obras de escultores i escultores y artistas de prestigio en el mundo del arte.

- Se han incorporado nuevos elementos como las inscripciones de Época Romana ejemplo y testimonio de la historia de la ciudad en época romana. Elementos que se encuentran encastrados en fachadas y zócalos de fachadas de diferentes edificios de Ciutat Vella.

- Se incorporan al catálogo elementos del paisaje urbano:

  Conjunto de elementos del paisaje urbano formado por 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.

- Se incluyen en el Catálogo otros elementos que tienen un carácter singular. Supone incluir un total de 7 elementos nuevos

· Celler medieval siglo XII en calle baja 29.
· Parcelas o solares donde existen restos de antiguas edificaciones con valor patrimonial. Como es el caso de calle Juristas 8.
· Parcelas donde existen restos del muro del antiguo Convento de la Puridad en parcelas de la calle Bolsería y Murillo.

4.- Las Normas del Catálogo establecen protecciones genéricas de elementos que forman parte del Paisaje Urbano, que son los elementos siguientes:

· Nombres de calles y números de policía, rotulación que procede de una Real Cedula del rey Carlos III en 1768 que ordenaba la división de las ciudades en o cuarteles y la subdivisión de los cuarteles en barrios. Podemos encontrar elementos originales o copia del original realizada a posteriori. En ambos casos deberá conservarse.
· Cronogramas y firmas: inscripciones de los edificios históricos que reflejan la fecha de construcción del edificio e incluso el nombre de la entidad promotora, maestro/a de obra, arquitecto/a.

- Carteles de seguros: placas metálicas, tallas sobre dinteles de madera, labras sobre piedra, elementos para justificar que el edificio estaba asegurado contra incendios.
- 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. En particular el suelo adoquinado con piedra rodeno y los desagües de la calle Sagrario del Salvador, Abadía de san Nicolás.

5.- Respecto del Patrimonio Arqueológico municipal se amplía el ámbito del Área de Vigilancia Arqueológica, AVA-01 Ciutat Vella a todo el ámbito del PEP Ciutat Vella.

- Se considera igualmente área de vigilancia Arqueológica el subsuelo de la parcela o parcelas sobre las que se ubican los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia local en este caso de acuerdo con Artículo 13. Cautelas arqueológicas, documentación y declaración de ruina en los bienes inmuebles de relevancia local y sus entornos del DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell.

Gestión: Régimen Competencial, Comisión Mixta Ayuntamiento-Generalitat, y Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica

1.- Eliminación de la necesidad de autorización previa de la administración competente en materia de Cultura.

A partir de la aprobación del PEP Ciutat Vella, de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial, en todo el ámbito, la competencia será municipal salvo en los Bienes de Interés Cultural, los monumentos incluidos en este ámbito y en algunas áreas o parcelas que requerirán de autorización previa de la administración competente en materia de cultura para realizar intervenciones que se consideren de trascendencia patrimonial.

En general, serán las parcelas colindantes con un BIC las que requerirán de esa autorización previa de la administración competente en materia de cultura. Además se han reservado otras actuaciones especialmente relevantes desde el punto de vista patrimonial como por ejemplo la actuación de posible soterramiento de tráfico en la margen inferior del Turia, o actuaciones de urbanización singulares que se consideran de trascendencia patrimonial y que son las relacionadas con ámbitos próximos o colindantes con la muralla por ejemplo. Las Normas del Plan las irán definiendo. La Conselleria, en el informe al Plan Especial previo a la aprobación provisional podrá exigir la reserva de otros ámbitos que considere oportuno.

La aprobación del PEP Ciutat Vella supone que se da cumplimiento a las determinaciones que requiere la normativa patrimonial, que en el art. 34.2 sobre Plan Especial de Protección en todos los ámbitos delimitados como "entorno de protección" de los Bien de Interés Cultural contenidos en Ciutat Vella (salvo el caso de la Estación del Norte). Además, se cumplen 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.

2.- Formación de la Comisión Mixta con representación de la Conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat Valenciana y del Ayuntamiento.

Establecimiento de marco administrativo para la conformación de Comisión Municipal de Patrimonio en el ámbito del Conjunto Histórico, declarado Bien de Interés Cultural. El PEP Ciutat Vella, por artículo 39.2p) de la LPCV tiene competencia para formalización de la Comisión Mixta con representación de la Conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat Valenciana y del Ayuntamiento en la que se debatirán, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por la

norma, aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación. En última instancia, en caso de discrepancias interpretativas o de sobrevenir nuevas incidencias patrimoniales no previstas por el plan, resolverá, oído el parecer municipal, la Conselleria competente en materia de cultura.

Será el instrumento para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico. La composición de la comisión será de carácter multidisciplinar con la presencia de personal técnico con especialidad en patrimonio histórico y representantes de los distintos servicios municipales implicados en la rehabilitación urbana del ámbito como: Centro Histórico, Patrimonio Histórico, Planeamiento, Proyectos urbanos, Licencias, Jardinería y Movilidad y otros que puedan resultar implicados.

3.- Análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación del Plan Especial.

Se ha realizado una Valoración y Programación de las Actuaciones de Urbanización y Dotación públicas municipales para garantizar su viabilidad económica y establecer el orden adecuado a las necesidades reales mediante la elaboración del Informe de sostenibilidad Económica. La Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008 obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone para la administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Especial.

5.2.2 Equilibrio de Dotaciones y regulación de Usos y Actividades

Mantenimiento del equilibrio entre dotaciones públicas para garantizar la calidad urbana.

No se propone aumento de la edificabilidad respecto de la prevista por el planeamiento vigente pero se pretende adecuar la cantidad y calidad de las dotaciones públicas existentes para conseguir mayor grado de calidad urbana y social.

Se presta especial atención a la calificación de lo que se consideran "dotaciones de barrio", o "de proximidad", ajustadas a las necesidades sociales (guarderías o colegios, centros de personas mayores, centros de salud…) frente a la implantación de grandes equipamientos que podemos denominar "de nivel ciudad".

De la misma forma se considera muy importante que el PEP contribuya en posibilitar la realización de creación de vivienda social y ayudas de alquiler de vivienda social mediante la calificación de parcelas que se destinen al uso dotacional residencial. Después del periodo de participación pública y consultas realizado y teniendo en cuenta consideraciones realizadas por el Servicio Municipal de Vivienda se considera importante incorporar nuevas parcelas a este uso dotacional de forma que esto suponga un impulso al reciente Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, aprobado en diciembre 2017 para el periodo 2017-2021, que contempla la política de vivienda social y ayudas de alquiler de vivienda social en el Centro Histórico de la ciudad de València. En apartados siguientes detallamos las nuevas incorporaciones.

De igual modo tras el periodo de participación pública y consultas realizado y teniendo en cuenta consideraciones realizadas por el Servicio Municipal de Vivienda y la Conselleria de Educación se han incorporado cambios en la ordenación prevista en la Versión Preliminar expuesta al público que suponen un aumento de la superficie destinada a dotacional educativo destinada a enseñanza obligatoria.

1.- Modificación de parcelas de uso dotacional:

Se eliminan equipamientos que estaba previsto obtener de acuerdo con el planeamiento vigente, mediante el desarrollo de la gestión Unidades de Ejecución, en concreto en las UE-7 y UE-22. La revisión de las unidades de ejecución, respecto de su viabilidad y sostenibilidad condiciona a replantear la situación y procurar su obtención a través de otras soluciones.

El Plan prevé la obtención de nuevos equipamientos mediante la gestión de otras Unidades de Ejecución como es el caso del equipamiento de uso múltiple SQM de C/ Vinatea-Beata o el educativo cultural de SQE-CUL Refugio C/Espada.

Estas modificaciones introducidas por el PEP se detallan pormenorizadamente, en el punto 6.3.3.1 de esta memoria, y respecto de la red secundaria, en el punto 6.3.4.

2.- Revisión de la calificación de dotacionales.

Se pretende adecuar la calificación de los dotacionales a las necesidades del tejido residencial, el criterio es procurar la implantación de nuevos dotacionales, principalmente el en subámbito de predominancia residencial que coincide con los barrios del Carmen, Velluters, Mercat y Seu Xerea (casi totalmente) Así:

- Se propone la ubicación de un centro docente 3I+6P (una línea completa) de infantil y primaria de la Conselleria de Educación. Se ubicará en las parcelas del ámbito conocido como área de la muralla islámica, en los solares existentes en la manzana situada entre la calle Baja y Salinas.
- Se propone un nuevo equipamiento educativo en las parcelas del antiguo Colegio Santa Teresa y contiguas.
- Se propone la ampliación del equipamiento educativo docente, IES Carmen en la calle Beneficencia.

  Las consideraciones relativas a los centros docentes de educación obligatoria se detallan en el punto 6.4 de esta memoria.
- Se propone la ubicación de Centro de escuela de idiomas en el dotacional situado en plaza de la Bocha y calle Camarón gestionado con la Conselleria de Educación.
- Se propone la ubicación de Centro de escuela de personas adultas en el dotacional situado en calle Balmes, 31, 33, 37 gestionado con la Conselleria de Educación.
- Se propone la ampliación del equipamiento para Biblioteca, Tavernes de Valldigna 4.
- Se propone la ampliación del equipamiento de la Biblioteca de la red primaria de la parcela 53245-18 en c/Hospital.
- Se propone la calificación de un nuevo equipamiento educativo-cultural en la calle Martín Mengod (antiguo kiosko)
- Se concreta la implantación de equipamientos de carácter residencial, viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos que se dispone en:

  - En el ámbito del antiguo convento de la Puridad, en calle Murillo
  - En la calle Roger de Flor
  - En calle en Borrás (ámbito muralla árabe)
  - En plaza Músico López Chavarri

Se modifica la calificación de algunos equipamientos para promover usos que requiera el vecindario, "dotaciones de barrio", o "de proximidad". Equipamientos que tenían asignados otros usos, pasan a calificarse como dotacional múltiple para que el uso se pueda definir con posterioridad a la gestión del Plan acomodándolo al destino que requiera el barrio.

- Equipamiento en la calle Ximénez Sandoval 6. En este caso, se ha cambia la calificación y se prevé la implantación de centro sanitario que de acuerdo con la Conselleria de Sanidad necesitaba de acuerdo a sus previsiones establecer en esta zona de Ciutat Vella.
- Equipamiento calle del Salvador.
- Equipamiento en la calle Guillem de Castro perteneciente a la antigua sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria

Además, se crean otros equipamientos nuevos con esta misma calificación como los situados en:

- Plaza baja del antiguo edificio de CC.OO. en la plaza Nápoles y Sicilia 5
- El edificio de la antigua casa de los caramelos en la calle Muro de Santa Ana

El PEP elimina la calificación de equipamiento público que preveía el planeamiento vigente en las parcelas que se relacionan a continuación:

- Equipamientos sin ejecutar pertenecientes al ámbito de las Unidades de Ejecución UE 22 y antigua UE7 a los que se hace alusión en el punto 1 del presente apartado.
- Equipamiento situado en C/ Beneficencia 11. Asociación de Caridad San Vicente de Paul.
- Equipamiento situado en C/ Landerer 5. Centro Teatral Escalante.
- Equipamiento situado en plaza del Ayuntamiento 24. Correos Valencia.

De acuerdo con el art. 63 apartado 3 de la LOTUP, la propuesta del PEP mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando, en su caso, la red primaria y la red secundaria de dotaciones, tal y como hemos descrito en los párrafos anteriores de este apartado. Se compensa la superficie dotacional que se elimina con la calificación de nuevos equipamientos que propone el PEP. En apartados siguientes de esta memoria se cuantifica el resultado final que justifica el mantenimiento de la superficie dotacional del planeamiento vigente.

También de acuerdo con art. 63 apartado 3 de la LOTUP, no será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global. En este caso nos encontramos el Equipamiento situado en plaza del Ayuntamiento 24. Correos Valencia que estaba computado en el estándar global del planeamiento vigente y ahora se suprime corrigiendo el resultado del estándar global del que partimos debido a la privatización del servicio público.

Aquellos dotacionales calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público en los que el uso público implantado en su día no responde actualmente a la prestación de servicios públicos, de acuerdo con el art 63 de la LOTUP: las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global. Aun así, el PEP ha considerado conveniente, de acuerdo con la escasez de equipamientos en el ámbito, computar su eliminación y justificar que no reduce el EDG de la zona (como queda justificado en el apartado 6.3.6 de esta memoria)

Las modificaciones introducidas por el PEP se detallan, en el punto 6.3.3.1 y en el punto 6.3.4.

Nueva Regulación de Usos y Actividades:

El Plan Especial, tiene como objetivo potenciar el uso residencial y las actividades tradicionales de la zona. 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.

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 la actividad terciaria, 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.

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

a. Modificar el régimen de usos actual 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. Las nuevas implantaciones solo podrán realizarse en edificios de uso exclusivo en la zona del subámbito de Predominancia Terciaria.

d. Además, se ha tenido en cuenta a la hora de establecer el régimen del uso terciario la posibilidad de implantación en edificaciones de tipologías singulares que presenten dificultad por albergar el uso residencial y que esto pueda ser una medida de fomento a la rehabilitación en este caso se admiten en edificios protegidos que pertenecen a una tipología concreta en toda el área de calificación residencial

e. Además, en el análisis realizado para el establecimiento de la nueva regulación de los usos se ha tenido que analizar el fenómeno de las viviendas turísticas y su falta de regulación que exige un estudio pormenorizado. El análisis parte de las siguientes consideraciones:

    1. Partir de la distinción que existe a nivel normativo entre (1) la regulación de las viviendas turísticas (Decreto del Consell 92/2009 y Decreto del Consell 75/2015 que regula las "empresas y establecimientos turísticos", y (2) la regulación civil de los arrendamientos urbanos para uso de vivienda.
    2. 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.
    3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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"*.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

    En esta línea cabría destacar, la redacción concreta de los preceptos relativos a la vivienda turística que han sido los siguientes:

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

V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1). Se admite el área de calificación residencial pero, para solicitar la compatibilidad urbanística de este uso la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de estas cuatro condiciones siguientes:

1. Que la vivienda sea cedida con finalidad turística por una persona física para la que dicha vivienda constituye su domicilio habitual por lo que deberá estar empadronado en ella.
2. Que el o los periodos temporales comercializados con finalidad turística no superan cualquiera que sea el número de veces que se cede los 60 días en un año natural.
3. Que la vivienda dispone de la correspondiente licencia de ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
4. Que dicho uso no se encuentre expresamente limitado o condicionado más allá de lo previsto en este apartado por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda. Estas limitaciones y condiciones que pudieran imponer los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si son más restrictivas prevalecerán sobre lo dispuesto en este apartado.

V2.- Vivienda Turística (Tvt-v2) en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas". En este caso deberán cumplir íntegramente lo previsto en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell o en el que en un futuro lo sustituya. Se admite solo en subambito predominancia Terciario cumpliendo entre ellas una distancia mínima expresada en las Normas del Plan Especial.

Además, la compatibilidad del uso Terciario Vivienda turística, modalidad V1 (Tvt-v1) 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.

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

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

El Área de calificación uso residencial:

En el área residencial se diferencian cuatro subámbitos con diferencias derivadas de consideraciones de carácter patrimonial, de protección fomento del comercio tradicional, o de diferenciación de zonas

donde interesa potenciar el uso residencial frente a otras donde la transformación de usos y actividades es tan grande que es se considera que pueden hacerse más flexibles las condiciones del uso terciario.

En el área distinguimos los siguientes subámbitos:

- Subámbito de predominancia Residencial.
- Subámbito de predominancia Comercial y Servicios (abarca mayoritariamente S. Francesc y parte de Velluters)
- Subámbito de predominancia, del Comercio Tradicional y Establecimientos Emblemáticos (entorno plaza redonda y Mercado Central)
- Subámbito de los Entornos de Protección de BB.II.CC
- Subámbito Edificios mixtos Residencial – Terciario (subámbito discontinuo, del que forman parte un conjunto de inmuebles que se incorporan a este Plan Especial con la regulación específica que ya disponían en el anterior planeamiento vigente)
- Subámbito Terciario Especial (subámbito discontinuo). Comprende el conjunto de edificios, protegidos o no por el PEP Ciutat Vella, que proceden de parcelas calificadas como Dotacionales Privados por el anterior planeamiento, destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial y que, debido a la adaptación del Plan a la normativa urbanística vigente, pasan a considerarse, uso Terciario Especial.

De esta área podemos destacar que se caracteriza mayoritariamente (salvo en el subámbito de predominancia comercial y servicios y el subámbito terciario especial) por intentar preservar el uso residencial, acotando el uso terciario y permitiéndolo principalmente en planta baja y en planta primera, salvo el caso de pequeñas oficinas que podrán ocupar otras plantas en edificio de uso mixto (con un máximo del 50% de la total superficie construida, al igual que el resto de usos no residenciales permitidos). Se prohíbe la implantación de la vivienda turística profesional y el uso hotelero. Excepcionalmente se admitirá el hotelero en casos puntuales que respondan a tipologías que lo admiten y el proyecto de implantación sea informado favorablemente por la Comisión.

En el subámbito Comercial y Servicios que abarca mayoritariamente S. Francesc y parte de Velluters se admite con mayor flexibilidad el uso terciario tal y como se especifica pormenorizadamente en las Normas del Plan.

<u>Área de calificación uso Terciario exclusivo:</u>

El área de calificación uso Terciario también incorpora distintos subámbitos, y se caracteriza porque en estos inmuebles el uso permitido es el terciario y sus distintas modalidades convirtiéndose el edificio en un edificio de uso exclusivo terciario. Distinguiremos distintos subámbitos que responden a peculiaridades distintas:

- Subámbito Terciario genérico (T-g): se trata de un área discontinua configurada por inmuebles calificados como uso terciario exclusivo por el planeamiento vigente en el ámbito o que proceden de edificios calificados de uso "residencial-terciario mixto" por el planeamiento anterior vigente pero que se han terciarizado y obtenido licencia de uso terciario completa.
- Subámbito Terciario singular (T-s): se trata edificaciones protegidas pertenecientes a tipologías que presentan dificultad para la implantación del uso residencial. Se admite en unas tipologías concretas de edificios como palacios, casas señoriales, arquitectura industrial etc. Existen unos inmuebles señalados por el Plan en los que se admite este uso expresamente y además excepcionalmente con informe previo de la Comisión de Patrimonio se podrá autorizar este uso en casos no señalados expresamente pero que correspondan a estas tipologías. La particularidad reside en que este uso terciario exclusivo debe ser promovido por gestor/a único/a, y la propuesta de implantación y el

proyecto de intervención debe de considerarse adecuado a los valores del inmueble definido en la ficha de Catálogo.

- Subámbito Terciario Recreativo (T-tre): se refiere a la parcela 59222-01 Cine Lys Passeig Russafa 3 que se adscribe al uso de salas de cine dentro de la calificación Terciaria Recreativo, con la compatibilidad residencial en la última planta tal cual se especifica en la Modificación Puntual Ficha Urbanística individualizada nº1 PEPRI Universitat - San Francesc Antiguo Cine Lys ad.10.12.96.

- Subámbito Enclave Terciario (T-TRE 3): en el entorno de la manzana de la plaza de Toros. El PEP, asume las condiciones del planeamiento vigente en este ámbito.

El Plan Especial, como hemos comentado propone congelar la situación actual, mantener establecimientos que dispongan de la correspondiente licencia urbanística y establecer nuevas exigencias para la implantación de futuros establecimientos.

El nuevo régimen de usos, dispone 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 nuevo régimen de prohibición y compatibilidad de usos podrán mantenerse en idénticas circunstancias 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.

5.2.3 Infraestructura Verde, Espacio Público, Movilidad, Paisaje Urbano.

Respecto de Espacio Público, el Paisaje Urbano y la Movilidad será mediante la modificación de las Normas del planeamiento vigente y la incorporación de nueva normativa con aspectos que antes no se contemplaban lo que permitirá mejorar las condiciones de todas estas grandes materias que contribuyen a conservar los valores patrimoniales y la calidad del Conjunto Histórico.

Infraestructura Verde:

El Plan Especial define la Infraestructura Verde, encargada de vertebrar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y cultural del territorio, así como los espacios públicos y los hitos conformadores de la imagen e identidad urbana, mediante itinerarios que propicien la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio.

Forman parte de la Infraestructura Verde los espacios y elementos relacionados en el punto 6.1.3 de la presente memoria. La Infraestructura Verde forma parte de la Ordenación Estructural.

- **Regulación de los componentes de la Infraestructura verde**

Las Normas del Plan Especial, regulan las condiciones que deben regir en estos espacios. Estos recorridos e itinerarios serán peatonales, y se ira introduciendo en su reurbanización condiciones que mejoren su calidad ambiental con incorporación de arbolado; En estos ejes se establecen medidas y

condiciones para fomentar el uso de comercio tradicional y prevenir la ocupación excesiva de terrazas generadas por los locales de hostelería.

Espacio Público

El espacio libre y sus características deben adecuarse a necesidades que van variando con el paso del tiempo. En las últimas décadas, han condicionado la configuración y el uso del espacio libre aspectos como la invasión del espacio público por el vehículo motorizado y el creciente desarrollo del turismo y el sector servicios, estos son criterios totalmente contrarios a los que en estos momentos se consideran prioritarios.

El PEP de Ciutat Vella, señala dos condicionantes a tener en cuenta en lo que respecta a las nuevas condiciones a aplicar a los espacios libres. Por un lado, se trata de la repercusión que el estado de conservación genera en el ámbito y fundamentalmente en espacios de relevancia patrimonial y por otro, que el objetivo de recuperar el uso residencial que persigue este Plan Especial pasa por la adecuación del espacio libre, conseguir que su calidad ambiental y funcional de respuesta a las necesidades de las personas residentes.

- **Se incorporan a las Normas del PEP Ciutat Vella las condiciones siguientes:**

1.- Condiciones generales para el espacio libre que se refieren a aspectos siguientes:

- Usos y actividades
- Movilidad
- Ordenación, distribución y diseño del espacio libre.
- Urbanización
- Ocupación
- Arbolado y zonas ajardinadas
- Instalaciones y servicios

2.- Condiciones para la creación de espacios inclusivos, especialmente en el caso de espacios públicos vinculados al uso residencial:

- Se llevará a cabo un proceso de participación pública desde el inicio y durante todo el proceso de diseño del espacio libre, recogiendo las necesidades de la ciudadanía.
- Se realizará una correcta iluminación y máxima visibilidad para optimizar la seguridad de los espacios.
- Se señalizarán los espacios para permitir fácil orientación.
- Con objeto de conciliación de la vida familiar y laboral se crearán espacios con zonas de lactancia, de higiene del/la bebé, baños, con juegos infantiles, etc. integrados.
- Accesibilidad.
- Control solar del espacio libre.
- Integración de todas las edades en el espacio libre, integrando zonas de descanso y ocio.
- Integración de espacios que faciliten el cuidado de personas mayores y de la población infantil.
- Creación de espacios de recreo “neutros” que respeten la evolución psicopedagógica de la infancia.

3.- Condiciones para incorporación del elemento verde como protagonista de la planificación urbana. Integración de la naturaleza en la ciudad.

- Factores a tener en cuenta para la elección del arbolado urbano: Geometría, orientación de la calle, características del suelo, clima, entorno, condiciones urbanas.

- Contar con la experiencia local sobre el comportamiento de distintas especies de arbolado en este ámbito.
- La sección del viario es la que definirá en parte el tipo de árbol a elegir.
- Control de la distancia mínima del árbol a las fachadas que será de un tercio como mínimo de la total de la sección viaria.
- Eliminación de alcorques que pasarán a franjas verdes drenantes.
- Utilización de pavimentos permeables.

4.- Condiciones particulares para espacios públicos pertenecientes a ámbitos de relevancia patrimonial.

Se trata de los espacios en contacto directo con los BIC. En particular es necesario señalar la regulación que se establece en los espacios libres inmediatos y contacto directo con los BIC, donde se determina una distancia de protección para cada caso. Un espacio donde no se permite la ocupación por ningún elemento incluido la ocupación de mesas, sillas, y casetas de venta ambulante salvo en el caso de la ocupación por elementos que proceden de la celebración de actos y actividades tradicionales, populares, religiosas o simbólicas del espacio.

El Plan establece un régimen de autorizaciones para control de las actividades provisionales que se desarrollen en los espacios libres en contacto con los BIC por parte del Servicio de Patrimonio Histórico.

En los espacios siguientes se establecen condiciones particulares de reurbanización:

· Plaza de la Reina.
· Plaza del mercado, entorno de la Lonja y santos Juanes
· Plaza Ciudad de Brujas y plaza Juan de Vilarrasa
· Plaza del Ayuntamiento
· Plaza de san Agustín
· Ronda interior: Colon, Xàtiva, Guillem de Castro, Quart.
· ronda exterior: marginal derecha e izquierda, plazas de Tetuán, Alfonso el Magnánimo, jardín de la Glorieta y calle Palacio de Justicia; puentes Históricos; antiguo cauce del Turia entre el puente de san José y el puente de la Exposición.

5.- Por último, se determina la necesidad de desarrollar una Guía de Urbanización y tratamiento del espacio público en Ciutat Vella.

Paisaje Urbano.

Respecto del paisaje urbano, el Plan pretende conservar y recuperar los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales que le son propios eliminando aquellos aspectos que generan afección y desvirtúan estos valores. El objeto es potenciar su valor medioambiental estableciendo actuaciones para minimizar el impacto visual de elementos distorsionadores y aquellos que afecten a elementos de valor singular como los monumentos.

La protección e incorporación al catálogo de las edificaciones que no estaban incluidas supone un importante impulso a la recuperación de la imagen tradicional de este ámbito que podía perderse de no incluirse en el catálogo, por otra parte, la regulación de las condiciones exigidas a los espacios libres, plazas, y calles que hemos tratado en el apartado anterior contribuye también de forma importante a aumentar la calidad ambiental del paisaje urbano. Además, el Plan incorpora nuevas condiciones en las Normas tendentes a mejorar la calidad patrimonial, paisajística, y ambiental del entorno urbano que abarcan los aspectos que se describen a continuación:

- **Regulación de las condiciones de la edificación de nueva planta**

El Plan Especial para establecer las condiciones que se exigirán a la edificación de nueva planta define dos subzonas, la que denomina "Trama Histórica" y la de "Reforma Urbana s. XIX y XX". Tras el estudio morfológico y tipológico realizado en el Plan Especial, consideramos necesario establecer condiciones diferentes para cada una de estas subzonas dado que, en el primer caso, una gran parte del ámbito, mantienen las características ambientales, paisajísticas, arquitectónicas etc. propio de la ciudad antigua, con un nivel menor de trasformación. En la otra subzona, todos estos valores se encuentran alterados y en ocasiones se considera prácticamente imposible su reversibilidad. Además, las tipologías edificatorias que configuran cada uno de los ámbitos también son distintas.

En la Subzona "Trama Histórica" nos encontramos en un área configurada mayoritariamente con edificación de tipologías como la casa obrador, casa vecinal, casa acomodada, casa señorial o palacios. En el caso de la subzona de la "Reforma Urbana s. XIX y XX" nos encontramos tipologías pertenecientes al eclecticismo, modernismo, art nouveau, arquitectura moderna, art decó, racionalista, contemporánea. Estamos hablando de edificaciones que varían en el diseño y distribución de su estructura interna, en su distribución interior, pero fundamentalmente varían de forma muy importante en su aspecto exterior, el lenguaje arquitectónico y fundamentalmente las características de la silueta y la volumetría, su repercusión al entorno urbano es diferente.

La regulación que se propone para la Subzona "Trama Histórica" pretende que la nueva edificación pueda utilizar el lenguaje de la arquitectura moderna, pero con criterios de respeto y continuidad a las preexistencias ambientales, mediante la reelaboración de las tipologías tradicionales, de diálogo con las escenas heredadas o de interpretación de los esquemas compositivos y soluciones expresivas de las edificaciones antiguas que caracterizan el entorno de la intervención. Con independencia de las estrategias y preferencias formales, que cada proyectista pueda escoger será necesario que los proyectos se incorporen los siguientes aspectos:

Se pretende la recuperación de las cubiertas de la tipología inclinada o plana, reivindicar su valor paisajístico intentando que las instalaciones tan necesarias para la adaptación de los edificios a las necesidades modernas estén ordenadas en la cubierta y el espacio restante se utilice como azotea, elemento común del edificio.

En las fachadas se diferenciará la composición de basamento, cuerpo de edificio y coronación reducida a la utilización de alero, cornisa o antepecho según corresponda. Se potenciará el predominio de macizo sobre hueco y la composición mediante huecos de proporciones verticales. Como recomendación disposición de huecos en ejes verticales. El paramento de la fachada será plano con pequeños y ligeros balcones o voladizos con un espesor y anchos máximo definido. La planta baja se diseñará con el mismo criterio de composición, diseño y materiales que el resto de la fachada.

Se debe utilizar preferiblemente los revestimientos continuos. Utilización de materiales nobles, preferiblemente naturales como morteros de cal, piedra natural en sillares o chapados con el espesor adecuado y formato adecuado.

Respecto del color permitido a las fachadas se indica en la ordenanza cromática de las Normas. La documentación exigida para la solicitud de licencia incorporara la propuesta de color del edificio. Se permite la utilización de cualquier color incluido en la carta que se determina para las distintas tipologías de fachada establecidas en el caso de las edificaciones protegidas.

Respecto de las características de la carpintería se utilizarán secciones y despiece acorde con la utilizada en las edificaciones tradicionales protegidas. Se recomienda la utilización de la carpintería de madera o la metálica con lacado mate y en los tonos definidos en la ordenanza cromática que contiene esta

Norma que pretenden sean una interpretación compatible con los tonos de la carpintería de las edificaciones protegidas.

Se pretende la obtención de una imagen formal, compatible con los valores de las edificaciones protegidas que no pretenda singularizarse respecto del conjunto favoreciendo así su integración.

En la subzona de "Reforma Urbana s. XIX y XX" las condiciones que se solicitan a la nueva edificación mantienen menor relación con las características de la arquitectura que conforma este ámbito que como hemos comentado presenta características distintas por contener más transformaciones y edificación contemporánea. Se han establecido unas condiciones para todo el ámbito con una diferenciación respecto de las parcelas recayentes a la Avenida del Oeste que se considera tiene unas características propias vinculadas a la importante implantación de la arquitectura racionalista a partir de los años 40 del siglo XX.

La regulación sobre composición, forma, y materiales se obtiene del análisis de las características de la edificación tradicional de la zona. La regulación determina una edificación con la configuración de fachada plana, predominio del macizo sobre el hueco, huecos de proporción rectangular, composición de ejes verticales paralelos, pequeños cuerpos volados incluidos los miradores, se permiten dos soluciones distintas para el cuerpo basamental, la solución de planta baja o la de planta baja y entresuelo, respecto de la cubierta se considera que es un elemento que debe integrar todas las necesidades técnicas de servicios comunes e instalaciones que requieren los edificios sin generar afecciones ambientales sobre el entorno protegido.

La regulación del área de la Av. del Oeste se diferencia fundamentalmente por admitir cuerpos volados de mayor profundidad y anchura que podrán abarcar casi toda la fachada desde la planta entresuelo hasta la última planta. Destaca la incorporación de un cuerpo de remate sobre la altura de cornisa que como en los otros casos pretende que sea una agrupación de los espacios de caja de escalera, ascensor, e instalaciones proyectada y diseñado expresamente para esa función que podrá servir de cuerpo de remate del edificio. Se permite solo cubierta plana que podrá destinarse a espacio de uso común.

- **Revisión del régimen urbanístico**

Revisión de alturas, profundidades edificables, definidas por el planeamiento que puedan no resultar acorde con los valores patrimoniales o paisajísticos del ámbito. Esta revisión ha introducido solo cambios de carácter puntual, fundamentalmente en las áreas de mayor compromiso patrimonial y paisajístico.

Se elimina la edificación permitida sobre las edificaciones protegidas como los refugios elementos protegidos y calificados BRL, permitiendo que recuperen su silueta original.

- **Regulación para eliminación de la afección generada por elementos impropios, distorsionantes o inarmónico y los suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección de BIC**

Cualquier elemento del ámbito que no sea acorde con la normativa del PEP Ciutat Vella será considerado elemento impropio y el Plan determina como se reducen estas afecciones. En unos casos a corto plazo como las inadecuaciones formales y otros a largo plazo, en el momento de la sustitución del edifico.

Se han identificado los elementos que, dentro de un ámbito perteneciente a entorno de protección de BIC, que se considera, supone deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección de BIC. Se trata de edificaciones o construcciones cuya afección al entorno protegido engloba aspectos como la excesiva altura, la profundidad edificable sobrepasa la que es habitual en la edificación tradicional provocando

una importante densificación edificatoria de las parcelas, las importantes superficies de medianeras vistas y sin tratar que genera su volumetría, tratamiento conformación, composición y materiales de las fachadas, composiciones con grandes cuerpos volados de profundidad y longitud, utilización de materiales como el ladrillo visto colores oscuros, enfatización de despiece-ajenos a la de la edificación tradicional. En algunos casos, la implantación de estos edificios ha alterado la parcelación histórica de las parcelas que ocupan. El Plan para este supuesto, establece que las condiciones volumétricas referidas a la altura fijadas en este Plan Especial no resultarán de aplicación a estos edificios hasta el momento de su sustitución, o cambio del uso global o dominante del edificio, no obstante, de acuerdo con la normativa patrimonial el Ayuntamiento podrá ejercer la potestad expropiatoria en los términos previstos en el art. 21.1 de la LPCV.

En el caso de alteraciones de la trama urbana, y para recuperación de alineaciones que han quedado indefinidas por apertura de espacios ajenos al tejido histórico u otros casos, se establece la necesidad de abordar la afección mediante la realización de recursos arquitectónicos que forman parte de la urbanización de estos espacios libres y sean capaces de recuperar la silueta transformada de la estructura urbana, el carácter ambiental y paisajístico. En cada caso, para la recuperación de la alineación deberán estudiarse las condiciones a recuperar, considerándose la altura de las edificaciones colindantes al espacio que ha perdido la alineación, las características de los sus paramentos, el porcentaje de huecos, la relación macizo hueco, la textura, el cromatismo etc. para poder ser recuperados por el nuevo elemento.

- **Regulación del color de las edificaciones**

Se establece una ordenanza cromática, tanto para edificación protegida como para la edificación existente o la de nueva planta, a fin de procurar la recuperación cromática ambiental de los distintos paisajes urbanos que componen la ciudad histórica.

En el caso de las edificaciones protegidas, se establece una gama cromática que debe ser utilizada en función de la tipología de la fachada que se ha definido en el estudio tipológico realizado para todo el ámbito y que se refleja de forma pormenorizada en la Fichas Particularizada de catálogo de cada elemento.

En el caso de las edificaciones de nueva planta y existentes se permite la utilización de la gama completa de colores admitidos en las edificaciones protegidas.

En todos los casos la documentación de solicitud de licencia debe incorporar la propuesta concreta de color que será autorizada con la aprobación del proyecto.

- **Regulación de la contaminación ambiental**

El Plan incorpora una regulación que afecta a todo el ámbito delimitado se trata de reducir la contaminación ambiental que se produce en la envolvente del edificio generada por los aparatos e instalaciones fundamentalmente en fachadas y en la zona de las cubiertas.

La regulación afecta a las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal, elementos que se citan a continuación que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar valores y contemplación de los BIC y bienes inmuebles incluidos en el entorno de protección de los BB.II.CC.

- Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones (antenas de telecomunicación y dispositivos similares).
- La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.

- La colocación de mobiliario urbano.
- La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

Con objeto de controlar la implantación de los elementos relacionados en el apartado anterior será necesario que junto con documentación exigida para la presentación de solicitud de la licencia para intervención en un edificio (en cualquier tipo de obra, o en su caso de licencia para implantación de cualquier actividad) o en edículos situados en el espacio público tanto de iniciativa privada como pública, se deberá adjuntar una "Memoria Descriptiva y Justificativa sobre ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones del edificio o de los espacios libres".

La "Memoria Descriptiva y Justificativa sobre ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones del edificio o de los espacios libres" es independiente de la memoria técnica o proyecto técnico que requiera la instalación de acuerdo al cumplimiento de la legislación específica. Dicho proyecto se presentará de acuerdo a la normativa municipal y con el contenido que marque la normativa específica.

Esta documentación deberá ser informada favorablemente por la Comisión de Patrimonio Municipal antes de que la documentación técnica o proyecto se apruebe por los órganos municipales correspondientes.

- **Regulación de la Publicidad**

La regulación de publicidad y señalización afecta a todo el ámbito protegido objeto de este Plan, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o las dotaciones y espacios libres y viarios. La regulación afecta a:

- Elementos de comunicación gráfica o visual que pretenden dar a conocer productos comerciales o bienes y servicios públicos y/o privados con el fin de incentivar su comercialización o su uso.
- Indicadores o rótulos identificativos de la identidad corporativa, los elementos tales como logos, marcas, acrósticos, etc. y aquellos complementarios que identifican la actividad que desarrolla la entidad o corporación de que se trate.

Respecto de la regulación de la publicidad en el ámbito se adapta a la normativa patrimonial, por lo que debe añadirse la prohibición expresa contemplada en los artículos 39.2.l y 39.3.c de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. Esta adaptación supone la consideración de las pantallas o cualquier otro medio de proyección de imágenes con incidencia en el espacio exterior como publicidad y, por lo tanto, prohibiendo su colocación.

Respecto de los identificadores corporativos situados en la coronación de edificios, regulados en las normas del plan, solo se admiten aquellos cuya identificación corporativa tenga reconocidos sus valores patrimoniales (artísticos, sociales, históricos, culturales, etc.).

Es importante señalar que respecto de la publicidad insertada en el "mobiliario urbano informativo", en espacio público de titularidad o concesión pública, elementos que generan una importante afección ambiental, el Plan Especial incorpora condiciones que suponen que:

- En el espacio público en contacto directo con un B.I.C no se permite la instalación de ningún tipo de elemento de "mobiliario urbano informativo" que no sea para información de carácter institucional o patrimonial cultural.
- En el resto del ámbito se permite la instalación de elementos de pequeño formato cuyas dimensiones se encuentren dentro de la envolvente de 1.30 x 2.70 m, con una superficie destinada

a la publicidad que no supere los 2 metros cuadrados permitiendo otra superficie equivalente para información de carácter institucional.
- Se reducirá el número total de elementos a instalar en el ámbito respecto de los instalados actualmente, en los ámbitos de entorno de B.I.C.
- Los elementos de "mobiliario urbano informativo" instalados antes de la aprobación de esta PLAN que no se adapten a las condiciones descritas en el párrafo anterior podrán mantenerse hasta la finalización del contrato de Concesión. No obstante, el Ayuntamiento, potestativamente, podrá ordenar su retirada o su adaptación a las condiciones permitidas en esta Regulación en caso de ser necesaria su reposición antes de la finalización del plazo contractual.
- La implantación de nuevos modelos y tipos de mobiliario urbano informativo en espacio público de titularidad o concesión pública, deberán adaptarse a las características descritas anteriormente.

Movilidad

La regeneración ambiental y paisajística de este ámbito se sustenta en la reordenación del tráfico de vehículos en Ciutat Vella, reordenación que debe dirigirse a la ampliación de la primacía de la persona viandante frente a la circulación rodada.

La peatonalización del Centro Histórico se plantea mediante la reducción del tráfico actual permitiendo solo el acceso a vehículos motorizados de las personas residentes y comerciantes de la zona, operaciones de carga y descarga relacionadas con las actividades y usos propios de la zona, vehículos de emergencias, transportes colectivo público y privado.
La Movilidad, se aborda como una determinación vinculante del planeamiento, por lo tanto, el Plan Especial considera Ciutat Vella como un área tendente a su peatonalización integral. Se debe posibilitar el uso de la bicicleta y aprovechar tal posibilidad para conectar el CHC con el resto de la ciudad.

- **La regulación del Plan está coordinada con las estrategias y programas del área de Movilidad municipal y contiene fundamentalmente los siguientes aspectos:**

- Se eliminan los aparcamientos previstos por el anterior planeamiento que no sean para personas residentes.
- La reserva de aparcamiento en las nuevas construcciones solo se admite para la creación de plazas que correspondan al uso residencial.
- Excepcionalmente, y siempre que se justifique que es necesaria la creación de aparcamientos para personas residentes, avalada mediante estudio idoneidad y viabilidad se permitirá en edificios de uso exclusivo el uso (Par 1d.) en parcelas no catalogadas. Será necesitará la autorización del Servicio de Movilidad municipal y de la Comisión de Patrimonio Municipal.

- **Criterios a tener en cuenta en las intervenciones de movilidad.**

- 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 de 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 esta 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.

5.2.4 Recomendaciones para mejorar el desarrollo de la Propuesta.

Fundamentalmente nos tenemos que referir a la necesidad de adoptar medidas de fomento que sean el estímulo y aliciente para una intervención integral en todo el ámbito. Deben dirigirse especializadamente a los siguientes apartados:

· La puesta en valor y la conservación del patrimonio. Uno de los objetivos del Plan reside en el interés por conservar el riquísimo Patrimonio Histórico existente en la ciudad
· La actividad rehabilitadora de edificios, las operaciones de reestructuración edificatoria
· La mejora de la calidad del entorno residencial
· La puesta en valor del comercio tradicional y fomento de su actividad económica.
· Promover concursos, de diseño, arte, arquitectura para el desarrollo de propuestas del Plan.
· Dar visibilidad a la mujer en el centro histórico, mediante la incorporación de monumentos, placas... etc.

Para este objetivo genérico se puede alcanzar con medidas de los tipos siguientes:

· De naturaleza económica: subvenciones, incentivos, créditos blandos, ayudas para el realojo.
· De carácter técnico.
· De carácter administrativo y procedimental.

Sería necesario, además, a la creación de alguna oficina de gestión que unifique las distintas solicitaciones que requiere el ámbito protegido.

En cuanto a medidas de fomento se deberían considerar las siguientes:

a. Ayudas destinadas a la protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

b. Ayudas destinadas al fomento de obras de rehabilitación en edificios del ámbito.

c. Creación de vivienda social y ayudas al alquiler social.

d. Ayudas destinadas a realojos por operaciones urbanísticas. Junto a estas se incluyen las que pretenden solucionar las situaciones de realojo en las zonas susceptible de una intervención profunda. Las medidas se centran fundamentalmente en la población más desfavorecida desde el punto de vista económico.

e. Ayudas destinadas a fomentar la mejora de la imagen urbana. Concretamente:

- Ayudas para la iluminación de edificios.
- Ayudas para la restauración de fachadas y medianeras.
- Medidas destinadas a la adecuación o eliminación de edificios discordantes

Se pretende la mejora de la imagen urbana a través de programas de embellecimiento de fachadas y la eliminación de edificios y elementos discordantes. Para el primero, es interesante plantearlas por medio de actuaciones colectivas en un proyecto único de toda una calle, una plaza, etc., de forma que se prime económicamente la asociación de las personas particulares para abordar simultáneamente un proyecto en común.

f. Ayudas destinadas a fomentar la promoción, de adquisición de aparcamientos en el ámbito.

g. Ayudas destinadas al fomento de actividades económicas.

h. Incentivos para la ocupación residencial del Casco Histórico.

Independientemente también necesaria la puesta en marcha de la Comisión Mixta del Ayuntamiento y la Generalitat para el seguimiento, control y fomento de la actividad en el ámbito protegido y activar el tema del registro de solares y aplicar la normativa urbanística para evitar que los solares perduren en el tiempo degradando la zona. Estas medidas se han incorporado a las Normas del Plan, pero resulta muy importante su consideración.
El PEP Ciutat Vella se desarrollará teniendo en cuenta las determinaciones del reciente Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, aprobado en diciembre 2017 para el periodo 2017-2021, que contempla la política de vivienda social y ayudas de alquiler de vivienda social en el Centro Histórico de la ciudad de València.

Se considera muy importante, para poder alcanzar los objetivos que propone el PEP, que se gestione el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, recientemente aprobado, y se tenga en consideración de forma prioritaria este ámbito en los futuros planes de vivienda que se elaboren en años sucesivos.

6. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

6.1 Ordenación Estructural

6.1.1 Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto

El plan general estructural contiene los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial desarrollados en el PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. FEBRERO 2018 que el PEP Ciutat Vella ha tenido en consideración y cuyo cumplimiento se justifica a continuación.

De acuerdo al documento *Directrices de Calidad Urbana: Diagnóstico, Indicadores y Directrices Particulares. Febrero 2018*, y el *PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. FEBRERO 2018* (actualmente en fase de exposición al público) en el ámbito del PEP Ciutat Vella, confluyen las siguientes Áreas Funcionales, la 01 completa y la 00, 02, 03, 04, 05, 06 parcialmente.

A continuación podemos apreciar las superficies que abarcan las distintas Áreas Funcionales y la proporción que suponen dentro de la superficie total del PEP Ciutat Vella.

ÁMBITO PEP CIUTAT VELLA	2.264.814,97	100%

ÁREA FUNCIONAL 01		1.476.268,24	65%
	CHP-CV	1.390.420,91	
	RED PRIMARIA DOTACIONES	100.417,26	
RESTO AF = 02,03,05,06		275.567,66	12%
	CHP-CV (Alameditas)	20.583,50	
	CHP-CV (Ronda)	130.455,52	
	ENS-1	11.205,56	
	RED PRIMARIA DOTACIONALES	33.932,35	
	RED PRIMARIA ZONAS VERDES	79.390,73	
RIO TURIA AF = 00		304.805,67	13%
RED PRIMARIA VIALES		208.173,41	9%

La superficie total del ámbito del PEP Ciutat Vella es de 2.264.814,97 m^2 y la superficie del Área Funcional 01 coincidente con Ciutat Vella es de 1.476.268,24 m^2 que supone un 65% de la superficie total, por lo tanto teniendo en cuenta la importante desproporción existente entre la superficie de este ámbito y el del resto de las áreas funcionales se considera que la justificación del cumplimiento de las *DIRECTRICES PARTICULARES* del documento *Directrices de Calidad Urbana 2018* con las actuaciones que propone este Plan Especial se harán respecto de los parámetros del Área Funcional-01 ya que las otras son porciones de las Áreas 02,03,05,06 que suponen un 12% de la superficie total del ámbito del Plan, y además parte del área del río Turia y de la red primaria de viales que supone el 22% restante y cualquier otra justificación no sería relevante o significativa.

El documento *Directrices de Calidad Urbana 2018* (pág. 236) establece que deben tenerse en cuenta en este Plan Especial los parámetros y condiciones que se reflejan a continuación:

FICHA ÁREA FUNCIONAL

ÁREA FUNCIONAL	01
SUPERFICIE	1.481.041 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
POBLACIÓN ACTUAL	27.124 habitantes
POBLACIÓN POTENCIAL	28.148 habitantes
VIVIENDAS EXISTENTES	18.725 viviendas
VIVIENDAS POTENCIALES	19.401 viviendas
EDIFICABILIDAD POTENCIAL	4.107.113 m2
SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	122.061 m2
ESPACIOS LIBRES GLOBALES	277.691 m2
EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	160.180 m2
SUPERFICIE DOTACIONAL	437.872 m2

INDICADORES GENERALES

CAMPO	INDICADOR		MÍNIMO	DESEABLE
SUELO	S-01	Edificabilidad	> 1,50 m2t/m2s	
	S-02	Eficiencia de la trama	> 5 m3/m2s	
	S-03	Densidad Viviendas	> 100 viv/ha	140 viv/ha
	S-04	Equilibrio entre Actividad y Residencia	> 10 % sup. Constr.	20 % sup. Constr.
PATRIMONIO	Pe-01	Viviendas vacias	< 20 % total viv	< 10 % total viv
IDENTIDAD	Id-01	Integración de Barrios	>85 % de hab barrio	100 % de hab barrio
	Id-02	Patrimonio Cultural	> 50 % de hab AF	100 % de hab AF
	Id-03	Nivel Asociacionismo	> 0,80 asoc/10000hab	
EQUIPAMIENTOS	Eq-01	Ratio Equipamiento Educativo	> 1,79 m2s/hab	< 2,38 m2s/hab
	Eq-02	Accesibilidad Centros Infantil y Primaria	75 % hab < 300 m	100 % hab < 300 m
	Eq-03	Accesibilidad Centros Secundaria	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-04	Accesibilidad Centros Sanitarios	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-05	Accesibilidad Centros Servicios Sociales	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-06	Accesibilidad Centros Personas Mayores	75 % hab < 600 m	100 % hab < 600 m
	Eq-07	Accesibilidad Centros Dia y Especialidades	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-08	Accesibilidad Centros Municipales Juventud	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-09	Accesibilidad Eq. Universidad Popular	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-10	Accesibilidad Eq. Culturales. Bibliotecas	75 % hab < 900 m	100 % hab < 900 m
	Eq-11	Accesibilidad Eq. Deportivos Proximidad	75 % hab < 750/1000 m	100 % hab < 750/1000 m
	Eq-12	Accesibilidad Eq. Deportivos Ciudad	75 % hab < 2000 m	100 % hab < 2000 m
	Eq-13	Ratio Eq. Públicos Proximidad	>1,74 m2s/hab	> 3,21 m2s/hab
	Eq-14	Ratio Eq. Públicos Globales	>3,04 m2s/hab	> 4,72 m2s/hab
ESPACIO PÚBLICO	Ep-01	Ratio Espacios Libres Públicos Proximidad	2,5 m2s/hab	4 m2s/hab
	Ep-02	Ratio Espacios Libres Públicos Global	5,5 m2s/hab	8 m2s/hab
	Ep-03	Accesibilidad Simultánea Espacios Libres	2 tipos EL	3 tipos EL
	Ep-04	Conexión con la Huerta	40 % de m2s AF	60 % de m2s AF
	Ep-05	Densidad de arbolado en Vial	> 0,11 árbol/20m2	
VIVIENDA	V-01	Oferta Vivienda Protegida	20 %	
	V-02	Oferta Vivienda Renta Libre	7 %	
MOVILIDAD	M-01	Ratio Carril Bici	12 % de la sup. Viaria	16 % de la sup. Viaria
	M-02	Accesibilidad a la Red Ciclista	90 % de hab	100 % de hab
	M-03	Accesibilidad Simultánea Redes Movilidad	80 % de hab	100 % de hab
	M-04	Aparcamiento en Vial		0 %

DIRECTRICES

1.- Exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional.

2.- Mejora de los indicadores de ratio y accesibilidad de los equipamientos educativos, aconseja la toma en consideración de propuestas que no requieran de grandes parcelas dotacionales vacantes, prácticamente inexistentes en el AF-01. Por este motivo cabe valorar la posibilidad de suplementar las instalaciones de los centros escolares existentes, habilitándolos funcionalmente hasta satisfacer demanda en aras de mejorar la oferta de plazas escolares.

3.- Ante la carencia de centros de actividades para personas mayores y centros municipales de juventud, conviene analizar la posible compatibilidad de usos e incluso la compatibilidad de las instalaciones existentes con otros usos, así como la rehabilitación de inmuebles con valor patrimonial para destino dotacional no necesariamente institucional. Ocupar las escasas parcelas vacantes, debe someterse a una selección de los usos más precisos, de acuerdo con las prioridades que determinen los valores de los indicadores, por aproximarse más o menos a su correspondiente umbral de calidad.

4.- Los valores excedentarios de los indicadores de espacios libres no resulta necesario rebajarlo, dadas las características de los espacios libres considerados en el cómputo, si bien son convenientes en las zonas en las que a nivel de área funcional se señale, las actuaciones de mejora del espacio libre público, de la calidad de espacio urbano y de la movilidad, especialmente en relación con oferta de plazas de aparcamiento para los vehículos censados en el AF.

5.- La oferta de vivienda debe mejorarse desde dos acciones específicas: la rehabilitación de viviendas vacías y edificios que lo precisen y la edificación de solares, prioritariamente aquellos incluidos en el RMSER.

Justificación del cumplimiento de las estrategias del PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA por el PEP Ciutat Vella:

1.- Respecto de exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial.

El PEP Ciutat Vella ha modificado el régimen de usos del planeamiento vigente. Podemos destacar del nuevo régimen de usos reserva una gran área del ámbito para uso predominante residencial, donde el uso terciario puede disponerse en edificios de uso exclusivo terciario reservado a tipologías singulares y en planta baja y primera, cuando se desarrolla en edificio de uso mixto. Se reserva un ámbito menor actualmente el más terciarizado, para seguir admitiendo este uso al nivel de lo admitido actualmente. Se trata del ámbito más transformado tanto a nivel morfológico como tipológico se trata del subámbito de Universitat Sant Francesc, Avenida del Oeste, y la ronda interior.

Debemos señalar también como novedad la creación del subámbito de fomento del uso comercial tradicional y de establecimientos emblemáticos donde limita u acota la implantación de locales de restauración o similares fomentando el comercio local, tradicional y artesano.

2.- Mejora de los indicadores de ratio y accesibilidad de los equipamientos educativos.

En las parcelas del ámbito conocido como zona de la muralla islámica, en el barrio del Carmen en los solares existentes en la manzana 55321 situada entre la calle Baja y Salinas, el Plan Especial propone un equipamiento dotacional destinado a centro docente 3I+6P (una línea completa) de infantil y primaria.

Además, el Plan propone un nuevo equipamiento educativo en el Antiguo Colegio Sata Teresa, en la calle Guillem de Castro, y la ampliación del IES Barri del Carme.

La justificación de las reservas educativas y las condiciones de los equipamientos educativos se detallan en el punto 6.4 de esta memoria

El Plan especial propone también:

- La ubicación de Centro de escuela de idiomas en el dotacional situado en plaza de la Bocha y calle Camarón gestionado con la Conselleria de Educación.
- La ubicación de Centro de escuela de personas adultas en el dotacional situado en calle Balmes, 31, 33, 37 gestionado con la Conselleria de Educación.

3.- Ante la carencia de centros de actividades para personas mayores y centros municipales de juventud.

El Plan prevé la obtención de nuevos equipamientos en unos casos mediante la gestión de Unidades de Ejecución como es el caso del equipamiento de uso múltiple SQM de C/ Vinatea-Beata o el educativo cultural de SQE-CUL Refugio C/Espada y en otros casos mediante expropiación, el PEP Ciutat Vella propone incrementar la superficie de equipamientos.

Estas modificaciones introducidas por el PEP se detallan, respecto de la red primaria, en el punto 6.3.3.1 de esta memoria, y respecto de la red secundaria, en el punto 6.3.4.

Se modifica la calificación de algunos equipamientos para promover usos que requiera el vecindario, "dotaciones de barrio", o "de proximidad". Equipamientos que tenían asignado otro uso y se pasan a considerar dotacional múltiple para que el uso se pueda definir con posterioridad a la gestión del Plan acomodándolo al destino que requiera el barrio. Estos casos podrían destinarse a actividades para personas mayores y centros municipales de juventud si se requiere.

4.- Respecto de actuaciones de mejora del espacio libre público, de la calidad del espacio urbano y de la movilidad, especialmente en relación con oferta de plazas de aparcamiento para los vehículos censados en el AF:

Con el objeto de recuperar la trama histórica del Conjunto Histórico se ha modificado puntualmente alguna ordenación reduciendo puntualmente el espacio libre existente, modificaciones de carácter puntual y poco significativas. El PEP Ciutat Vella aplica el criterio de recuperación de la estructura urbana y la trama modifica la ordenación de algunas unidades de ejecución sin desarrollar y elimina pequeños espacios libres de poca entidad que fueron proyectados, como por ejemplo en la calle Espada, la calle Entenza, la calle Beata etc. Además, propone la ampliación de la Biblioteca Pública Municipal PQE-CUL de c/ del Hospital 13 por necesidad de mayor espacio para aplicación de normativa de seguridad y accesibilidad de este equipamiento. Esto supone la reducción de **1.831 m^2** que pasan a la calificación de dotacional educativo-cultural.

Sin embargo, el PEP Ciutat Vella propone la calificación de una zona nueva como espacio libre público, (calificado como SVJ Jardín) se trata del ámbito situado desde la plaza de Sta. Úrsula hasta la plaza de la Encarnación que supone un incremento de **3.400 m^2** más de zona verde en el ámbito del Plan Especial.

Por tanto, el balance final es de un aumento de zonas verdes de 1.569.

Además, atendiendo a que la baja calidad del espacio libre existente en Ciutat Vella es un problema que provoca una infrautilización de estos espacios y reduce en gran medida la calidad ambiental del ámbito, las Normas Urbanísticas y de Protección del PEP Ciutat Vella introducen una regulación dirigida a la mejora de la calidad del espacio libre con el incremento notable del elemento verde en la infraestructura urbana así como una serie de condiciones dirigidas a construir espacios inclusivos.

5.- La oferta de vivienda debe mejorarse desde dos acciones específicas: la rehabilitación de viviendas vacías y edificios que lo precisen y la edificación de solares, prioritariamente aquellos incluidos en el RMSER.

El Plan Especial califica nuevos dotacionales de carácter residencial, viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de interés para colectivos desfavorecidos en el ámbito del antiguo convento de la Puridad, en la calle Roger de Flor, en la calle en Borrás o en la plaza Músico López Chavarri.

En conclusión, podemos decir que el Plan se ajusta a las directrices que establece el *PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. FEBRERO 2018* para este ámbito.

6.1.2 Zonas de Ordenación Estructural

De acuerdo con las determinaciones del plan general estructural el ámbito del PEP Ciutat Vella forma parte de la *Zona Uso Global Residencial Zona Conjunto Histórico* (BIC-CHP) y dentro de esta zona se diferencian las subzonas siguientes:

> *Subzona CHP-1:* Ciutat Vella, que incluye el recinto amurallado "Ciutat Vella", delimitado por la calle Guillén de Castro, Paseo de la Pechina, calle Blanquerías, calle Conde Trénor, calle Pintor López, Paseo de la Ciudadela, calle Justicia, Plaza Porta de la Mar, calle Colón, calle Xàtiva y calle Guillén de Castro y línea quebrada 1 que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes al paramento opuesto de estas tres últimas calles.
>
> *Subzona CHP-2:* Primer Ensanche, que corresponde a la parte del ámbito BIC-CHP Conjunto Histórico de València-Área Central, que se encuentra fuera del recinto amurallado y su área de influencia.

El PEP Ciutat Vella mantiene la Zona de Ordenación estructural sin modificación.

La *Zona y Subzonas de Ordenación Estructural* de las que forma parte el ámbito del PEP Ciutat Vella, se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA.

6.1.3 Delimitación y caracterización de la Infraestructura Verde

El PEP Ciutat Vella identifica y caracteriza la Infraestructura Verde incluida en el ámbito.

Los elementos y conjuntos que forman la Infraestructura Verde del ámbito son los que se representan PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-04 INFRAESTRUCTURA VERDE. RED PRIMARIA

Los elementos y conjuntos que forman parte de la Infraestructura Verde forman parte de la Ordenación Estructural

La Infraestructura verde contiene determinados espacios y elementos que desempeñan una función ambiental y territorial, incluyendo tanto ámbitos protegidos por una regulación específica como otros que no poseen esta protección. Para unos y otros, las disposiciones normativas de la LOTUP, y las de los planes urbanísticos y territoriales, regularán los usos y aprovechamientos que sean compatibles con el mantenimiento de la estructura y la funcionalidad de dicha infraestructura.

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:

- Los espacios que integran la Red Natura 2000 en la Comunitat Valenciana, seleccionados o declarados de conformidad con lo establecido en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los espacios naturales protegidos, declarados como tales de acuerdo con la legislación sobre espacios naturales protegidos de la Comunitat Valenciana.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Las áreas protegidas por instrumentos internacionales en la legislación del Estado sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los ecosistemas húmedos y masas de aguas, continentales y superficiales, así como los espacios adyacentes a los mismos que contribuyan a formar paisajes de elevado valor que tengan al agua como su elemento articulador.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los espacios de la zona marina cuya delimitación, ordenación y gestión deba hacerse de forma conjunta con los terrenos litorales a los que se encuentren asociados, teniendo en cuenta lo dispuesto por la legislación y la planificación sectoriales, la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y los instrumentos que la desarrollan.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los espacios costeros de interés ambiental y cultural que, no estando incluidos en los supuestos anteriores, se hayan recogido en el planeamiento urbanístico, en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o en los instrumentos que la desarrollan, o en los planes y proyectos promovidos por la administración sectorial con competencias en materia de costas.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los montes de dominio público y de utilidad pública o protectores que se encuentren incluidos en el correspondiente catálogo, las áreas de suelo forestal de protección, según la normativa sectorial aplicable, y los terrenos necesarios o convenientes para mantener la funcionalidad de las zonas forestales protegidas.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Las áreas agrícolas que, por su elevada capacidad agrológica, por su funcionalidad respecto de los riesgos del territorio, por conformar un paisaje cultural identitario de la Comunitat Valenciana, o por ser soporte de productos agropecuarios de excelencia, sean adecuadas para su incorporación a la infraestructura verde y así lo establezca la planificación territorial, urbanística o sectorial.

  NO EXISTEN EN EL ÁMBITO DEL PEP CIUTAT VELLA

- Los espacios de interés paisajístico incluidos o declarados como tales en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, en los instrumentos que la desarrollan, o los incorporados a la planificación a partir de los instrumentos propios de la ordenación y gestión paisajística

    - <u>PATODHV. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE LA HUERTA DE VALÈNCIA (Propuesta de Plan - Jun 16)</u>

        - Recursos Paisajísticos de interés ambiental

            - Espacios verdes urbanos existentes: Antiguo cauce del Turia y Jardines del Real- Viveros

- Acequias madre
- Recursos Paisajísticos de interés cultural y patrimonial
  - Conjunto Histórico de Valencia (BIC)
  - Acequias madre
- Recursos Paisajísticos de interés visual
  - Unidad visual de muy alta calidad: Ciutat Vella
  - Acequias madre

- PATRICOVA. PLAN DE ACCIÓN TERRITORIAL DE CARÁCTER SECTORIAL SOBRE PREVENCIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN EN LA C.V
  - Antiguo cauce del Turia
- PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD (UNESCO)
  - Lonja de la Seda de València

- Los espacios de elevado valor cultural que tengan esa consideración en aplicación de la normativa sectorial de protección del patrimonio cultural, artístico o histórico, incluyendo sus entornos de protección.
  - Entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural
  - Elementos pertenecientes al Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano
    - BIC-CH BIC Conjunto Histórico de València
    - BIC-M Bienes de Interés Cultural-Monumentos
    - BRL-MIL Bienes de Relevancia Local-Monumentos
    - BRL-JHIL Bienes de Relevancia Local-Jardines Históricos de Interés Local
    - BRL-EEIL Bienes de Relevancia Local-Espacios Etnológicos de Interés Local
      - Paneles cerámicos exteriores anteriores a 1940
      - Chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940
      - Acequias en suelo urbano-Trazado Histórico Soterrado
      - Brazos de acequias- Trazado Histórico Soterrado
    - BRL-EPA Bienes de Relevancia Local-Espacios de Protección Arqueológica
    - BRL-SHIL Bienes de Relevancia Local-Sitio Histórico de Interés Local
      - Refugios antiaéreos
      - Edificios relevantes en el periodo 1936-39
- Las zonas críticas por la posible incidencia de riesgos naturales, directos e inducidos, de carácter significativo, que estén delimitados y caracterizados por la normativa de desarrollo de la LOTUP, por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana o por los instrumentos que la desarrollen.
  - PATRICOVA. Antiguo cauce del Turia
- Las áreas que el planeamiento territorial, ambiental y urbanístico, en desarrollo de la LOTUP y de las respectivas normativas sectoriales, establezca explícitamente como adecuadas, tanto por su valor actual como por su valor potencial, para su incorporación a la infraestructura verde, por ser necesarias para el mantenimiento de su estructura y funcionalidad.

Los ámbitos que garanticen la adecuada conectividad territorial entre los diferentes elementos constitutivos de la infraestructura verde, con especial referencia a los cauces fluviales y sus riberas, las vías pecuarias y otras afecciones de dominio público que cumplan esta función, así como los corredores ecológicos y funcionales.

Los espacios ubicados en el suelo urbano y en el suelo urbanizable que la planificación municipal considere relevantes para formar parte de la infraestructura verde, por sus funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de los tejidos urbanos. Se atenderá no solo a la identificación puntual de estos espacios sino también a sus posibilidades de interconexión ambiental y de recorridos.

- Espacios libres más relevantes del ámbito
- Patrimonio arbóreo monumental
- Red de corredores de conexión

  - Corredores ecológicos
    - Antiguo cauce del Turia
  - Corredores Funcionales
    - Itinerarios patrimoniales: Vía Augusta, Camino de Valencia a Santiago, Camino de Valencia al mar, Ronda de la muralla
    - Ejes de conexión principales
    - Ejes de conexión secundarios
    - Itinerarios de preferencia peatonal (PMUS)
      - IPP 01. Trinidad-San Miguel de los Reyes
      - IPP 05. Torres de Quart-Complejo Nou d'Octubre

Atendiendo a los criterios de delimitación enunciados y justificados, los espacios y elementos que componen la Infraestructura Verde en el ámbito del PEP Ciutat Vella son los relacionados en la siguiente tabla.

DENOMINACIÓ/DENOMINACIÓN	SECCIÓ PAISATGE/ SECCIÓN PAISAJE			FITXA DE CARACTERITZACIÓ DE L'EIP/ FICHA DE CARACTERIZACIÓN DEL EIP
	CODI/ CÓDIGO	FITXA D'APLICACIÓ 7 FICHA DE APLICACIÓN		
		UNITAT DE PAISATGE PROTEGIDA/ UNIDAD DE PAISAJE PROTEGIDA	RECURS PAISATGÍSTIC PROTEGIT/ RECURSO PAISAJÍSTICO PROTEGIDO	
Conjunt històric de València (Àrea Central-Ciutat Vella) / Conjunto histórico de Valencia (Área Central-Ciutat Vella)	P008	TOTES/ TODAS	C1.01	C1.01

Patrimoni arbori monumental / Patrimonio arbóreo monumental	P009	P1 LA SEU P2 LA XEREA P4 EL CARME P6 SANT FRANCESC	N1	N1
Marge dreta del riu Túria i façana urbana nord / Margen derecha del río Turia y fachada urbana norte	P13	P1 LA SEU P2 LA XEREA P4 EL CARME	-	RPV41
Entorn de protecció dels BB.II.CC. / Entornos de protección de los BB.II.CC.	-	TOTES/ TODAS	-	RPV43
BIC-M BÉNS D'INTERÉS CULTURAL - MONUMENT / BIC-M BIENES DE INTERÉS CULTURAL-MONUMENTO				
Sistema defensiu d'època Romana / Sistema defensivo de época Romana	-	P1 LA SEU	C1.02	C1.02
Sistema defensiu d'època Islámica / Sistema defensivo de época Islámica	P10	P1 LA SEU P2 LA XEREA P3 EL MERCAT P4 EL CARME P6 SANT FRANCESC	C1.03	C1.03
Sistema defensiu Baix medieval / Sistema defensivo Bajo medieval	-	P1 LA SEU P2 LA XEREA P4 EL CARME P5 VELLUTERS P6 SANT FRANCESC	C1.04	C1.04
Porta de Quart / Puerta de Quart	P061	P4 EL CARME	C1.05	C1.05
Temple parroquial de la Mare de Déu del Pilar i Sant Llorenç / Templo parroquial de Nuestra Señora del Pilar y San Lorenzo	P075	P5 VELLUTERS	C1.06	C1.06
Museu de Prehistòria de la Diputació de València (col·lecció) / Museo de Prehistoria de la Diputación de Valencia	P062	P4 EL CARME	C1.07	C1.07
Església de les Escoles Pies / Iglesia de las Escuelas Pías	P076	P5 VELLUTERS	C1.08	C1.08
Estació del Nord / Estación del Norte	P079	P6 SANT FRANCESC	ANEXO 3	ANEXO 3
Església de Sant Agustí / Iglesia de San Agustín	P080	P6 SANT FRANCESC	C1.10	C1.10
Església dels Sants Joans / Iglesia parroquial de los Santos Juanes	P052	P3 EL MERCAT	C1.11	C1.11
Capella Antic Col·legi Sant Pau (Institut Lluís Vives) / Capilla Antiguo Colegio San Pablo (Instituto Luís Vives)	P081	P6 SANT FRANCESC	C1.12	C1.12
Llotja del Mercaders o de la Seda / Lonja de los Mercaderes o de la Seda	P053	P3 EL MERCAT	C1.13	C1.13
Palau de la Generalitat / Palacio de la Generalidad	P014	P1 LA SEU	C1.14	C1.14

Plaça de Bous / Plaza de Toros	P082	P6 SANT FRANCESC	C1.15	C1.15
Església Parroquial de Sant Martí / Iglesia Parroquial de San Martín	P083	P6 SANT FRANCESC	C1.16	C1.16
Temple y Torre de Santa Caterina Màrtir / Templo y Torre de Santa Catalina Mártir	P015	P1 LA SEU	C1.17	C1.17
Casa Vestuari / Casa Vestuario	P016	P1 LA SEU	C1.18	C1.18
Església Catedral Basílica Metropolitana de Santa Maria de València / Iglesia Catedral Basílica Metropolitana de Santa María de Valencia	P017	P1 LA SEU	C1.19	C1.19
Palau del Marquès de la Scala / Palacio del Marqués de la Scala	P018	P1 LA SEU	C1.20	C1.20
Palau dels Català de Valeriola / Palacio de los Catalá de Valeriola	P019	P1 LA SEU	C1.21	C1.21
Porta dels Serrans / Puerta de Serranos	P063	P4 EL CARME	C1.22	C1.22
Teatre Principal de València / Teatro Principal de Valencia	P084	P6 SANT FRANCESC	C1.23	C1.23
Església de Sant Joan de la Creu / Iglesia de San Juan de la Cruz	P036	P2 LA XEREA	C1.24	C1.24
Palau del Marquès de Dosaigües / Palacio del Marqués de Dos Aguas	P037	P2 LA XEREA	C1.25	C1.25
Basílica de la Mare de Déu dels Desemparats / Basílica de Nuestra Señora de los Desamparados	P020	P1 LA SEU	C1.26	C1.26
Universitat de València / Universidad de Valencia	P038	P2 LA XEREA	C1.27	C1.27
Reial Col·legi Seminari del Corpus Christi o del Patriarca / Real Colegio Seminario del Corpus Christi o del Patriarca	P039	P2 LA XEREA	C1.28	C1.28
Casa de l'Almirall / Casa del Almirante	P040	P2 LA XEREA	C1.29	C1.29
Banys de l'Almirall / Baños del Almirante	P041	P2 LA XEREA	C1.30	C1.30
Església de Sant Joan de l'Hospital / Iglesia de San Juan del Hospital	P042	P2 LA XEREA	C1.31	C1.31
Palau del Marqués de Camp (o dels Comtes de Berbedel) / Palacio del Marqués de Campo (o de los Condes de Berbedel)	P021	P1 LA SEU	C1.32	C1.32
Antic Almodí de València / Antiguo Almudín de Valencia	P022	P1 LA SEU	C1.33	C1.33
Palau-Casa dels Escrivá / Palacio-Casa de los Escrivá	P023	P1 LA SEU	C1.34	C1.34
Església Parroquial de Sant Esteve / Iglesia Parroquial de San Esteban	P043	P2 LA XEREA	C1.35	C1.35

Església del Santíssim Crist del Salvador / Iglesia del Santísimo Cristo del Salvador	P024	P1 LA SEU	C1.36	C1.36
Església de Sant Tomás i Sant Felip Neri / Iglesia de Santo Tomás y San Felipe Neri	P044	P2 LA XEREA	C1.37	C1.37
Palau de Justícia / Palacio de Justicia	P085	P6 SANT FRANCESC	C1.38	C1.38
Església i Convent de Sant Domènec / Iglesia y Convento de Santo Domingo	P045	P2 LA XEREA	C1.39	C1.39
Recinte de l'Hospital Vell i Ermita de Santa Llúcia / Recinto del Hospital Viejo y Ermita de Santa Lucía	P086	P6 SANT FRANCESC	C1.40	C1.40
Col·legi de l'Art Major de la Seda i el seu hort / Colegio del Arte Mayor de la Seda y su Huerto	P087	P6 SANT FRANCESC	C1.41	C1.41
Mercat Central de València / Mercado Central de Valencia	P054	P3 EL MERCAT	C1.42	C1.42
Església de Sant Nicolau de Bari i Sant Pere Màrtir / Iglesia de San Nicolás de Bari y San Pedro Mártir	P025	P1 LA SEU	C1.43	C1.43
Torre adossada al llenç de la muralla àrab en la plaça del Àngel / Torre adosada al Lienzo de la Muralla Árabe en la Pl. del Ángel	P064	P4 EL CARME	C1.44	C1.44
Ex-convent del Carme i Església de Santa Creu / Ex-convento del Carmen e Iglesia de Santa Cruz	P065	P4 EL CARME	C1.45	C1.45
Palau de Boïl d'Arenós / Palacio de los Boil de Arenos	P046	P2 LA XEREA	C1.46	C1.46
Monestir del Temple / Monasterio del Temple	P047	P2 LA XEREA	C1.47	C1.47
Ajuntament de València / Ayuntamiento de Valencia	P089	P6 SANT FRANCESC	C1.48	C1.48
Palau dels Comtes de Cervelló / Palacio de los Condes de Cervellón	P050	P2 LA XEREA	C1.49	C1.49
Escut de la ciutat de València en C/ Micalet 2 /Escudo de la ciudad de Valencia en C/ Micalet 2	-	P1 LA SEU	C1.50.1	C1.50.1
Escut del V i VI conde de Soto Ameno en C/ Aparisi i Guijarro 10 / Escudo del V y del VI conde de Soto Ameno en C/ Aparisi y Guijarro 10	-	P2 LA XEREA	C1.50.2	C1.50.2
Escut de Na Antonia Duran Rubio de Salines en Pl. Tetuán 4 / Escudo de Doña Antonia Duran Rubio de Salinas en Pl. Tetuán 4	-	P2 LA XEREA	C1.50.3	C1.50.3
BRL-MIL BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL. MONUMENTO D'INTERÉS LOCAL / BRL-MIL BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. MONUMENTO DE INTERÉS LOCAL				

Muralleta del Riu Túria (entre Pont de Sant Josep y Pont de l'Exposició) / Pretil del Rio Turia (entre Puente de San Jose y Puente de la Exposición)	P098	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.01	C2.01
Pont de Sant Josep / Puente de San José	P099	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.02	C2.02
Pont de Serrans / Puente de Serranos	P100	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.03	C2.03
Pont de la Trinitat / Puente de la Trinidad	P101	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.04	C2.04
Pont del Reial / Puente del Real	P102	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.05	C2.05
Monestir del Corpus Christi / Monasterio del Corpus Christi	P066	P4 EL CARME	C2.06	C2.06
Església de Santa Ursula / Iglesia de Santa Úrsula	P067	P4 EL CARME	C2.07	C2.07
Convent Carmelita de l'Encarnació / Convento Carmelita de la Encarnación	P077	P5 VELLUTERS	C2.08	C2.08
Església de Sant Carles Borromeu i Col·legi / Iglesia de San Carlos Borromeo y Colegio	P088	P6 SANT FRANCESC	C2.09	C2.09
Palaus del Exarchs num 3-5-7-9 / Palacios de los Exchars núm 3-5-7-9	P055	P3 EL MERCAT	C2.10	C2.10
Palau d'En Bou / Palacio d'En Bou	P056	P3 EL MERCAT	C2.11	C2.11
Palau de Forcalló / Palacio de Forcalló	P068	P4 EL CARME	C2.14	C2.14
Palau de Pineda / Palacio de Pineda	P069	P4 EL CARME	C2.15	C2.15
Monestir de Sant Josep i Santa Teresa / Monasterio de San José y Santa Teresa	P070	P4 EL CARME	C2.16	C2.16
Col·legi Gran Associació Mare de Déu dels Desemparats, Saló de racionistes / Colegio Gran Asociación Ntra. Sra. de los Desamparados, Salón de racionistas	P071	P4 EL CARME	C2.17	C2.17
Església parroquial del Cor de Jesús "Companyia" / Iglesia parroquial del Corazón de Jesús "Compañía"	P057	P3 EL MERCAT	C2.18	C2.18
Casa Vella / Casa Vella	P072	P4 EL CARME	C2.19	C2.19
Conjunt de la Plaça Redona / Conjunto de la Plaza Redonda	P058	P3 EL MERCAT	C2.20	C2.20
Torre de Sant Bartomeu / Torre de San Bartolomé	P026	P1 LA SEU	C2.21	C2.21
Palau de Cerveró / Palacio de Cerveró	P027	P1 LA SEU	C2.22	C2.22
Monestir de la Puritat i Sant Jaume / Monasterio de la Puridad y San Jaime	P028	P1 LA SEU	C2.23	C2.23

Palau Batlia / Palacio Bailía	P029	P1 LA SEU	C2.24	C2.24
Església de Sant Llorenç / Iglesia de San Lorenzo	P030	P1 LA SEU	C2.25	C2.25
Palau Arquebisbal / Palacio Arzobispal	P031	P1 LA SEU	C2.26	C2.26
Palau de Benicarló o dels Borja. Seu de les Corts Valencianes / Palacio de Benicarló o de los Borja. Sede de las Cortes Valencianas	P032	P1 LA SEU	C2.27	C2.27
Palau del Marqués de Huarte o de Peñalva / Palacio Marqués de Huarte o de Peñalba	P090	P6 SANT FRANCESC	C2.28	C2.28
Casa Natalicia de Sant Lluís Bertran / Casa Natalicia de San Luís Beltrán	-	P1 LA SEU	C2.29	C2.29
Antic Seminari Conciliar / Antiguo Seminario Conciliar	-	P1 LA SEU	C2.30	C2.30
Església del Miracle i Hospital de Sacerdots Pobres / Iglesia del Milagro y Hospital de Sacerdotes Pobres	-	P2 LA XEREA	C2.31	C2.31
Casona segle XVIII, i xicotet hort o jardí / Casona siglo XVIII, y pequeño huerto o jardín	P048	P2 LA XEREA	C2.32	C2.32
Palau dels marquesos de Montortal / Palacio de los marqueses de Montortal	P049	P2 LA XEREA	C2.33	C2.33
Església de la Mare de Déu del Puig / Iglesia de Nuestra Señora del Puig	P073	P4 EL CARME	C2.34	C2.34
Ateneu Mercantil de València / Ateneo Mercantil de Valencia	P091	P6 SANT FRANCESC	C2.35	C2.35
Conjunt de cases de poble en C/ Camarón / Conjunto de casas de pueblo en C/ Camarón	P078	P5 VELLUTERS	C2.36	C2.36
Edifici Monforte (Magatzems de l'illa de Cuba/ Edificio Monforte (Almacenes Isla de Cuba)	P092	P6 SANT FRANCESC	C2.37	C2.37
Edifici Sánchez de León / Edificio Sánchez de León	P059	P3 EL MERCAT	C2.38	C2.38
Edifici Sagnier / Edificio Sagnier	-	P2 LA XEREA	C2.39	C2.39
Edifici Gómez o Sagnier II/ Edificio Gómez o Sagnier II	-	P2 LA XEREA	C2.40	C2.40
Cine Rialto (actual Teatre Rialto) / Cine Rialto (actual Teatro Rialto)	P093	P6 SANT FRANCESC	C2.41	C2.41

Mesó de Morella / Mesón de Morella	P074	P4 EL CARME	C2.42	C2.42
Palau de les Comunicacions (Edifici de Correus) / Palacio de Comunicaciones (Edificio de Correos)	P094	P6 SANT FRANCESC	C2.43	C2.43
Edifici Patuel-Longas / Edificio patuel-Longas	P096	P6 SANT FRANCESC	C2.44	C2.44
BRL-JHIL BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL. JARDÍ HISTÒRIC D'INTERÉS LOCAL / BRL-JHIL BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. JARDÍN HISTÓRICO DE INTERÉS LOCAL				
Jardí del Parterre / Jardín del Parterre	P095	P6 SANT FRANCESC	C2.46	C2.46
Jardins del Real - Vivers / Jardines del Real - Viveros	P103	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.45	C2.45
Jardins de la Glorieta / Jardines de la Glorieta	P051	P2 LA XEREA	C2.47	C2.47
Jardins de les Alberedetes de Serrans / Jardines de las Alameditas de Serranos	P104	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.48	C2.48
Jardins del Passeig de l'Albereda / Jardines del Paseo de la Alameda	P105	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	ANEXO 3 06.01.01	ANEXO 3 06.01.01
BRL-EEIL BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL. ESPAI ETNOLÒGIC D'INTERÉS LOCAL / BRL-EEIL BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. ESPACIO ETNOLÓGICO DE INTERÉS LOCAL				
Retaule ceràmic de Santa Teresa i Sant Joan de la Creu / Retablo cerámico de Santa Teresa y San Juan de la Cruz	-	P4 EL CARME	C2.51.01	C2.51.01
Panell Heràldic del Convent de Santa Úrsula / Panel Heráldico del Convento de Santa Úrsula	-	P4 EL CARME	C2.51.02	C2.51.02
Retaule ceràmic de l'Al·legoria de l'Eucaristía / Retablo cerámico de la Alegoría de la Eucaristía	-	P5 VELLUTERS	C2.51.03	C2.51.03
Retaule ceràmic de Sant Onofre / Retablo cerámico de San Onofre	-	P4 EL CARME	C2.51.04	C2.51.04
Retaule ceràmic amb els Atributs de Sant Nicolau de Bari / Retablo cerámico con los Atributos de San Nicolás de Bari	-	P1 LA SEU	C2.51.05	C2.51.05
Retaule ceràmic de Sant Jaume Matamoros / Retablo cerámico de San Jaime Matamoros	-	P4 EL CARME	C2.51.06	C2.51.06
Panells ceràmics publicitaris de Philips / Paneles cerámicos publicitarios de Philips	-	P4 EL CARME	C2.51.07	C2.51.07
Retaule ceràmic de Santa Teresa / Retablo cerámico de Santa Teresa	-	P4 EL CARME	C2.51.08	C2.51.08
Retaule ceràmic de Sant Vicent Martir / Retablo cerámico de San Vicente Mártir	-	P6 SANT FRANCESC	C2.51.09	C2.51.09
Retaule ceràmic de la representació en el Temple de Jerusalem de Jesus / Retablo cerámico de la representación en el Templo de Jerusalén de Jesús	-	P3 EL MERCAT	C2.51.10	C2.51.10
Retaule ceràmic de la Mare de Déu de la Pau / Retablo cerámico de la Virgen de la Paz	-	P1 LA SEU	C2.51.11	C2.51.11

Panell Heràldic de la Puritat / Panel Heráldico de la Puridad	-	P1 LA SEU	C2.51.12	C2.51.12
Retaule ceràmic de Sant Francesc d'Assís / Retablo cerámico de San Francisco de Asís	-	P1 LA SEU	C2.51.13	C2.51.13
Retaule ceràmic de la Santa Creu amb els Sants Vicents / Retablo cerámico de la Santa Cruz con los Santos Vicentes	-	P2 LA XEREA	C2.51.14	C2.51.14
Retaule ceràmic de Sant Joan de Ribera / Retablo cerámico de San Juan de Ribera	-	P2 LA XEREA	C2.51.15	C2.51.15
Rètol comercial "Unió Musical Espanyola, Antiga Casa Dotesio" / Rótulo comercial "Unió Musical Espanyola, Antiga Casa Dotesio"	-	P2 LA XEREA	C2.51.16	C2.51.16
Retaule ceràmic del Crist del Salvador o de la Penitència / Retablo cerámico del Cristo del Salvador o de la Penitencia	-	P1 LA SEU	C2.51.17	C2.51.17
Retaule ceràmic de la Mare de Déu de la Consolació / Retablo cerámico de la Virgen de la Consolación	-	P2 LA XEREA	C2.51.18	C2.51.18
Ximenera en carrer Llíria (Interior) / Chimenea en calle Liria (Interior)	-	P4 EL CARME	C2.52.1	C2.52.1
Ximenera en Carrer Beneficència (Junt a l'IVAM)) / Chimenea en Calle Beneficiencia (junto al IVAM)	-	P4 EL CARME	C2.52.2	C2.52.2
Alqueria Canet / Alquería Canet	P106	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.53	C2.53
Séquia de Favara (Braç de Rajosa i Braç de L'Hospital) / Acequia de Favara (Brazo de Rajosa y Brazo del Hospital)	-	P6 SANT FRANCESC	C2.54	C2.54
Séquia de Rovella (Braç 1, 2, 3, 4 i Séquia del Vall Vell) / Acequia de Rovella (Brazo 1, 2, 3, 4 i Acequia del Vall Vell)	-	P2 LA XEREA P3 EL MERCAT P4 EL CARME P6 SANT FRANCESC	C2.55	C2.55
Séquia de Mestalla (Braç d'Algirós) / Acequia de Mestalla (Brazo de Algirós)	-	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.56	C2.56
BRL-EPA BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL. ESPAI DE PROTECCIÓ ARQUEOLÒGICA / BRL-EPA BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. ESPACIO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA				
Restes arqueológics del Molí Islàmic C/ Salvador Giner / Restos arqueológicos del Molino Islámico C/ Salvador Giner	-	P4 EL CARME	C2.57	C2.57
Restos arqueológicos Muralla Romana C/ Avellanas	-	P1 LA SEU	C2.58	C2.58
Restes arqueològiques del Vall Cobert / Restos arqueológicos del Vall Cobert	-	P2 LA XEREA	C2.59	C2.59
Palau Reial / Palacio Real	-	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.60	C2.60
Conjunt Antic Hospital General / Conjunto Antiguo Hospital General	-	P6 SANT FRANCESC	C2.61	C2.61
Àrea Sacra Romana Plaça Sant Nicolau / Área sacra romana Plaza San Nicolás	-	P1 LA SEU	C2.62	C2.62

Restes arqueològiques de l'Almoïna i Presó de Sant Vicent / Restos arqueológicos de la Almoina y Cárcel de San Vicente	-	P1 LA SEU	C2.63	C2.63
Presó de Sant Vicent / Cárcel de San Vicente	-	P1 LA SEU	C2.64	C2.64
Conjunt de Sant Joan de l'Hospital / Conjunto de San Juan del Hospital	-	P2 LA XEREA	C2.65	C2.65
Circ Romà / Circo Romano	-	P2 LA XEREA	C2.66	C2.66
BRL-SHIL BÉNS DE RELLEVÀNCIA LOCAL. LLOC HISTÒRIC D'INTERÉS LOCAL / BRL-SHIL BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. SITIO HISTÓRICO DE INTERÉS LOCAL				
Pintures murals de Renau en el Palau de Santángel / Pinturas murales de Renau en el Palacio e Santángel	-	P1 LA SEU	C2.67	C2.67
Refugi Antiaeri C/ de Dalt 33 cantó C/ Ripalda / Refugio Antiaéreo C/Alta 33 esquina C/ Ripalda	-	P4 EL CARME	C2.68.01	C2.68.01
Refugi Antiaeri C/ del Serrans, 25 / Refugio Antiaéreo C/ Serranos, 25	-	P4 EL CARME	C2.68.02	C2.68.02
Refugi Antiaeri en C/ Espasa / Refugio Antiaéreo) en C/ Espada	-	P2 LA XEREA	C2.68.03	C2.68.03
Refugi Antiaeri C/ Periodista Azzati 11/ Refugio Antiaéreo) en C/ Periodista Azzati 1	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.04	C2.68.04
Refugi Antiaeri en Pl. Encarnación/ Refugio Antiaéreo en Pl. de la Encarnación	-	P5 VELLUTERS	C2.68.05	C2.68.05
Refugi Antiaeri Pl. de la Universitat / Refugio Antiaéreo Pl. de la Universidad	-	P2 LA XEREA	C2.68.06	C2.68.06
Refugi Antiaeri Estació del Nord / Refugio Antiaéreo Estación del Norte	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.07	C2.68.07
Refugi Antiaeri Pl. del Carme / Refugio Antiaéreo Pl. del Carmen	-	P4 EL CARME	C2.68.08	C2.68.08
Refugi Antiaeri C/ Ferros de la Ciutat (Jardí de la Generalitat)/ Refugio Antiaéreo C/ Hierros de la Ciudad (Jardín de la Generalidad)	-	P1 LA SEU	C2.68.09	C2.68.09
Refugi Antiaeri Edifici Rialto / Refugio Antiaéreo Edificio Rialto	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.10	C2.68.10
Refugi Antiaeri Ateneu Mercantil / Refugio Antiaéreo Ateneo Mercantil	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.11	C2.68.11
Refugi Antiaeri en C/ Pau 10-12 (Magatzems l'Àguila) / Refugio Antiaéreo Paz 10-12 (Almacenes el Aguila)	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.12	C2.68.12
Refugi Antiaeri Xàtiva (City Bar)/ Refugio Antiaéreo Játiva (City Bar)	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.13	C2.68.13
Refugi Antiaeri C/ Palau 14 / Refugio Antiaéreo C/Palau 14	-	P2 LA XEREA	C2.68.14	C2.68.14
Refugi Antiaeri Pau 14 (café Wodka) / Refugio Antiaéreo Paz 14 (café Wodka)	-	P2 LA XEREA	C2.68.15	C2.68.15

Refugi Antiaeri C/Pi i Margall -C/Ribera (Alma Guant- Casa Balanzá) / Refugio Antiaéreo C/Pi y Margall -C/Ribera (Alma Guante- Casa Balanzá)	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.16	C2.68.16
Refugi Antiaeri Col·legi Gran Associació / Refugio Antiaéreo Colegio Gran Asociación	-	P4 EL CARME	C2.68.17	C2.68.17
Refugi Antiaeri Institut Lluís Vives / Refugio Antiaéreo Instituto Luís Vives	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.18	C2.68.18
Refugi Antiaeri Grup escolar Ajuntament / Refugio Antiaéreo Grupo escolar Ayuntamiento	-	P6 SANT FRANCESC	C2.68.19	C2.68.19
Refugi Antiaeri Grup escolar Cervantes / Refugio Antiaéreo Grupo escolar Cervantes	-	P4 EL CARME	C2.68.20	C2.68.20
Refugi Antiaeri Direcció General de Seguretat (Col·legi del Sagrat Cor) / Refugio Antiaéreo Dirección General de Seguridad (Colegio del Sagrado Corazón)	-	P1 LA SEU	C2.68.21	C2.68.21
Refugi Antiaeri Capitania (Convent de Sant Domènec) / Refugio Antiaéreo Capitanía (Convento de Santo Domingo)	-	P2 LA XEREA	C2.68.22	C2.68.22
Refugi Antiaeri en Govern Civil / Refugio Antiaéreo en Gobierno Civil	-	P2 LA XEREA	C2.68.23	C2.68.23
Refugi Antiaeri soterranis de la Llotja / Refugio Antiaéreo sótanos de la Lonja	-	P3 EL MERCAT	C2.68.24	C2.68.24
Refugi Antiaeri Guerrillero Romeu (Mercat Central) / Refugio Antiaéreo Guerrillero Romeu (Mercado Central)	-	P3 EL MERCAT	C2.68.25	C2.68.25
Refugi Antiaeri Corts Valencianas (Palau de Benicarló) / Refugio Antiaéreo Cortes Valencianas (Palacio de Benicarló)	-	P1 LA SEU	C2.68.26	C2.68.26
Refugi Antiaeri C/ Marques de Caro / Refugio Antiaéreo C/ Marques de Caro	-	P4 EL CARME	C2.68.27	C2.68.27
Refugi Antiaeri C/Serrans 21 / Refugio Antiaéreo C/Serranos 21	-	P4 EL CARME	C2.68.28	C2.68.28
Refugi Antiaeri C/Pau 40 / Refugio Antiaéreo C/Paz, 40	-	P2 LA XEREA	C2.68.29	C2.68.29
Refugi Antiaeri C/ Rellotge Vell cantó C/ Cavallers / Refugio Antiaéreo C/ Reloj viejo esquina C/ Caballeros	-	P1 LA SEU	C2.68.30	C2.68.30
Refugi Antiaeri C/ Pau-Castellvins (bar Birlibirloque) / Refugio Antiaéreo C/ Paz-Castellvins (bar Birlibirloque)	-	P2 LA XEREA	C2.68.31	C2.68.31
Refugi Antiaeri C/ Pintor Sorolla (Banc Espanyol de Crèdit) / Refugio Antiaéreo C/ Pintor Sorolla (Banc Espanyol de Crèdit)	-	P2 LA XEREA	C2.68.32	C2.68.32
Refugi Antiaeri Pl. Santa Creu 9/ Refugio Antiaéreo Pl. Santa Cruz, 9	-	P4 EL CARME	C2.68.33	C2.68.33
ESPAIS LLIURES MÉS RELLEVANTS / ESPACIOS LIBRES MÁS RELEVANTES				
Jardins del Tùria / Jardines del Turia	P107	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	-	RPV47
Plaça de l'Almoïna / Plaza de la Almoina	P035	P1 LA SEU	-	RPV 13

Plaça de l'Arquebisbe / Plaza del Arzobispo	-	P1 LA SEU	-	RPV 14
Plaça de la Reina / Plaza de la Reina	P033	P1 LA SEU	-	RPV 09
Plaça de la Verge / Plaza de la Virgen	P034	P1 LA SEU	-	RPV 10
Plaça de Manisses / Plaza de Manises	-	P1 LA SEU	-	RPV 12
Plaça de Tetuan / Plaza Tetuán	-	P2 LA XEREA	-	RPV 17
Plaça de Sant Vicent Ferrer / Plaza de San Vicente Ferrer	-	P2 LA XEREA	-	RPV 30
Plaça del Patriarca / Plaza del Patriarca	-	P2 LA XEREA	-	RPV 15
Plaça de la Comunió de Sant Joan / Plaza de la Comunión de San Juan	-	P3 EL MERCAT	-	RPV 11
Plaça del Mercat / Plaza del Mercado	-	P3 EL MERCAT	-	RPV 11
Plaça Ciutat de Bruges / Plaza Ciudad de Brujas	-	P3 EL MERCAT	-	RPV 16
Jardí i Plaça Don Joan de Vilarasa (Jardí palau Comtes de Parcent) / Jardín y Plaza Don Juan de Villarrasa (Jardín palacio Condes de Parcent)	-	P3 EL MERCAT	-	RPV 23
Plaça de Santa Ursula / Plaza de Santa Úrsula	-	P4 EL CARME	-	RPV 19
Jardins de Guillem de Gastro / Jardines de Guillén de Castro	-	P4 EL CARME	C3.2067	C3.2067
Plaça del Carme i carrer Pare Orfes / Plaza de Carmen y calle Padre Huérfanos	-	P4 EL CARME	-	RPV 18
Jardí antic convent de la Puritat / Jardín antiguo convento de la Puridad	-	P5 VELLUTERS	C3.2065	C3.2065
Plaça de l'Encarnació / Plaza de la Encarnación	-	P5 VELLUTERS	-	RPV 24
Plaça de l'Ajuntament / Plaza del Ayuntamiento	P097	P6 SANT FRANCESC	-	RPV 20
Plaça de Sant Agustí / Plaza de San Agustín	-	P6 SANT FRANCESC	-	RPV 21
Jardins de l'Antic Hospital/ Jardines del Antiguo Hospital	P086	P6 SANT FRANCESC	C1.40	C1.40
Jardí del Parterre / Jardín del Parterre	P095	P6 SANT FRANCESC	C2.47	C2.47
Jardins del Real - Vivers / Jardines del Real - Viveros	P103	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.46	C2.46

Jardins de la Glorieta / Jardines de la Glorieta	P051	P2 LA XEREA	C2.48	C2.48
Jardins de les Alberedetes de Serrans / Jardines de las Alameditas de Serranos	P104	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.49	C2.49
Jardins del Passeig de l'Albereda / Jardines del Paseo de la Alameda	P105	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	ANEXO 3 06.01.01	ANEXO 3 06.01.01
Altres espais lliures associats a la ronda : Jardins del palau de Justícia i Plaça dels Pinazo / Otros espacios libres asociados a la ronda: Jardines del palacio de Justicia y Plaza de los Pinazo	-	P4 EL CARME P5 VELLUTERS P6 SANT FRANCESC	-	RPV 31
Altres espais lliures associats a la marge dreta del riu: Espai lliure UE22, Plaça Portal Nou, Plaça dels Furs i entorn de la Porta de Serrans, Plaça Poeta Llorente i Plaça del Temple/ Otros espacios asociados al margen derecho del río: Espacio libre de la UE22, Plaza Portal Nuevo, Plaza de los Fueros i entorno Puerta de Serranos, Plaza Poeta Llorente y Plaza del Temple	P13	P1 LA SEU P2 LA XEREA P4 EL CARME	-	RPV41, RPV37
XARXA DE CORREDORS DE CONNEXIÓ / RED DE CORREDORES DE CONEXIÓN				
Corredor ecològic de l'Antic llit del Túria / Corredor ecológico del Antiguo Cauce del Turia	P107	P7 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	-	RPV47
Itineraris patrimonials: Via Augusta, Camí de València a Santiago, Camí de València a la mar, Ronda de la muralla / Itinerarios patrimoniales: Vía Augusta, Camino de Valencia a Santiago, Camino de Valencia al mar, Ronda de la muralla	P011, P013, P033, P034, P035	TOTES/ TODAS	-	RPV03, RPV09, RPV10, RPV13, RPV31, RPV34, RPV41, RPV42
Eixos de connexió principals / Ejes de conexión principales	P012, P033, P034, P060, P097, P099, P100, P101, P102	TOTES/ TODAS	C2.02, C2.03, C2.04, C2.05	C2.02, C2.03, C2.04, C2.05, RPV03, RPV09, RPV10, RPV11, RPV17, RPV20, RPV27, RPV33, RPV35, RPV36, RPV37,RPV46
Eixos secundaris / Ejes secundarios	P097	TOTES/ TODAS	-	RPV03, RPV15, RPV18, RPV20, RPV22, RPV23, RPV27, RPV28, RPV38, RPV39, RPV40
Itineraris de preferència per als vianants (PMUS):IPP01 "Trinitat-Sant Miquel dels Reis" i IPP05"Torres de Quart-Complex 9 d'octubre" / Itinerarios de preferencia para los peatones (PMUS): IPP01 "Trinidad-San Miguel de los Reyes" e IPP05"Torres de Quart-Complejo 9 de octubre"	P100	P001 LA SEU P004 EL CARME P007 ANTIC LLIT DEL TÚRIA	C2.03, C1.05, C1.22	C2.03, C1.05, C1.22, RPV42

6.1.4 Red Primaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos e infraestructuras.

La *Red primaria* es el conjunto de infraestructuras, dotaciones y equipamientos, públicos y privados, que tienen un carácter relevante en la estructura urbanística municipal. Los elementos que integran la red primaria son los siguientes:

a) Red interurbana de comunicaciones viarias, ferroviarias, portuarias y aeroportuarias.
b) Red viaria estructurante de calles, avenidas o plazas de primer rango.
c) Parques públicos, con una extensión mínima de cinco metros cuadrados por habitante, con relación al total de población prevista en el plan.
d) En su caso, red de transporte público, urbano o metropolitano, y red de circulación no motorizada.
e) Dotaciones y equipamientos cuyo ámbito de servicio supere su entorno inmediato.

Los elementos de *Red primaria*, (infraestructuras, equipamientos y zonas verdes e infraestructuras) Se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA. A continuación se aporta resumen de superficies de equipamientos y zonas verdes:

RED PRIMARIA DOTACIONES PÚBLICAS AF-01		
PQA	Adm-Institucional	35.079,79 m2
PQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales	39.493,87 m2
PQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros docentes Educación obligatoria	10.658,98 m2
PQE-DOC 2	Educativo-cultural. Centros docentes Educación no obligatoria o régimen especial	4.187,36 m2
PQM	Dotacional Múltiple	266,16 m2
PQS-R	Sanitario-asistencial. Centros religiosos	0 m2
PQI-TRA	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de transporte	0 m2
PQI-SUR	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de servicios urbanos	9.654,71 m2
PQI-SEG	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de Seguridad	11.096,79 m2
PVP	Parque	0 m2
PVJ	Jardín	0 m2
	TOTAL	**101.713,27 m2**

El PEP Ciutat Vella elimina aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responde hoy a la prestación de servicios públicos. Se elimina un equipamiento 5923101 Pl. del Ayuntamiento 24, Edificio de Correos GIS-5/PQI Infraestructura-servicio urbano 2.372,40 m2

RED PRIMARIA DOTACIONES PÚBLICAS AF-00, 02, 03,05, 06		
PQA	Adm-Institucional	0
PQE-CUL	Educativo-Cultural. Centros culturales	10.694,42 m2
PQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros docentes Educación obligatoria	0
PQE-DOC 2	Educativo-cultural. Centros docentes Educación no obligatoria o régimen especial	0
PQM	Dotacional Múltiple	0

PQS-R	Sanitario-asistencial. Centros religiosos	0
PQI-TRA	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de transporte	23.789,4 m2
PQI-SUR	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de servicios urbanos	0
PQI-SEG	Infraestructura- servicio urbano. Infraestructuras de Seguridad	0
PVP	Parque	360.595,84 m2
PVJ	Jardín	23.600,55 m2
	TOTAL	**418.680,21 m2**

El PEP Ciutat Vella mantiene los elementos de la Red Primaria y propone la ampliación de la superficie de dos existentes. La ampliación corresponde a los equipamientos que detallamos a continuación:

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE AMPLIADA
5324518	C/ del Hospital 13	Biblioteca Pública Municipal	PQE-CUL	Educativo-cultural	1.831,93 m2
5334227-28	C/ Beneficencia 20	IES Barri del Carme	PQE-DOC 1	Educativo-cultural	469,28 m2

Además, se crea un nuevo equipamiento que detallamos a continuación:

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE
5235236	Pl. Tavernes de Valldigna 4	Biblioteca	PQE-CUL	Educativo-cultural	393,12 m2
52342-10	Beneficencia 15	Perteneciente al IVAM	PQE-CUL	Educativo-cultural	268,00 m2

6.1.5 Delimitación de perímetros de afección y protección. Catálogo Estructural.

Forman parte de la ordenación estructural del ámbito del PEP Ciutat Vella, los ámbitos definidos en el plan estructural de acuerdo con las consideraciones siguientes:

a) La delimitación del Conjunto Histórico de Valencia incluido en el ámbito del Plan declarado Bien de Interés Cultural. Se representa en el plano ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-05 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano
b) Los Bienes de Interés Cultural (BIC) y los Bienes de Relevancia Local (BRL). Se representa en el plano ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-05 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. Bienes pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano
c) Así como la delimitación de sus entornos de protección. Se representa en el plano ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL: ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

6.1.6 Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.

Los criterios para la delimitación de las áreas de reparto (uniparcelarias y pluriparcelarias) y para el establecimiento del aprovechamiento tipo justificando la edificabilidad y el aprovechamiento resultante, así como su relación con el aprovechamiento vigente se justifican en el punto 6.3.7 de esta memoria.

6.2 Ordenación Pormenorizada

6.2.1 Red Secundaria, equipamientos, zonas verdes y parques públicos.

La red secundaria está integrada por las infraestructuras, espacios libres, jardines, equipamientos y otras dotaciones. Las categorías y nomenclatura para designar las dotaciones se ajustan a los criterios de unificación dispuestos en el anexo IV de la normativa urbanística vigente.

Los elementos de Red Secundaria, equipamientos, zonas verdes e infraestructuras se representa en el PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO

a) COMUNICACIONES:

Forman parte de la Red Secundaria de comunicaciones los elementos representados como SCV en el PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO.

b) EQUIPAMIENTOS:

Forman parte de la Red secundaria de equipamientos los elementos representados en el PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO que a continuación se relacionan de forma pormenorizada.

SQD-DEP EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO. Centros Deportivos

Se trata de los Equipamientos destinados al *Uso Deportivo* (Dep) y comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP-1 Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. Deportivo (Dep) del PGOU.

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
53335-01	C/ Doctor Chiarri 1	Polideportivo del Carmen	SQD-DEP	Deportivo-recreativo. Centro Deportivo

SQE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL

En esta clasificación incluimos los siguientes tipos de equipamientos:

- Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *Uso Educativo* (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, educación para personas adultas, academias, etc.). Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como Sistema Local de Servicios Públicos, EC Sistema Local Escolar uso dot. Educativo (Ded).

- Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *Uso Socio-cultural* (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditóriums, centros de investigación, etc., Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP-2 Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. Socio-cultural (Dsc) del PGOU.

Dentro de estas dos clases distinguimos entre:

SQE-DOC 1 EDUCATIVO-CULTURAL/CENTROS DOCENTES EDUCACIÓN OBLIGATORIA

Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *uso Educativo* (Ded)

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
55321	C/ Salinas 5/Calla Baja 4 a 18	Nuevo escolar en ámbito muralla musulmana	SQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación Obligatoria
50325-01	C/ Guillem de castro 153	Colegio Público Cervantes	SQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación Obligatoria
53342-09-12	C/ Hort d'En Cendra 3	Colegio Público Santa Teresa	SQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación Obligatoria
5435301-22-23	C/ Guillem de Castro 162, C/ Llíria 22-24	Antiguo Colegio Santa Teresa	SQE-DOC 1	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación Obligatoria

SQE-DOC 2 EDUCATIVO-CULTURAL/CENTROS DOCENTES EDUCACIÓN NO OBLIGATORIA O RÉGIMEN ESPECIAL

Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *Uso Educativo* (Ded).

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
52291-01	Pl. Viriato	Conservatorio Música y EASDV	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial
55347-01	Pl. del Carmen 4	Universidad Internacional Menéndez Pelayo	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial
57299-13	Pl. Virgen de la Paz 3	Adeit Fundación Universidad Empresa de Valencia	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial
61318-08	Pl. san Esteban 3	Conservatorio profesional de Música de Valencia	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial
52273-03-05-06	C/ Balmes 31, 33, 37	Propuesta ubicación de Centro de escuela de adultos. C.E GVA	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial
52273-07-08-09-10-11-12-13-14	C/ Recaredo	Propuesta ubicación Centro de escuela de idiomas. La Bocha	SQE-DOC2	Educativo-cultural. Centros Docentes Educación no Obligatoria o Régimen Especial

SQE-CUL EDUCATIVO-CULTURAL/CENTROS CULTURALES

Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *Uso Socio-cultural* (Dsc).

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
58342-01	Pl. de los Fueros 5	Torres de Serranos	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
51302-01	Pl. Santa Úrsula 1	Torres de Quart	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
53245-24	C/ Quevedo 10	MuVIM	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales

53245-25	C/ Hospital 7	Centro de Artesanía de la C. Valenciana	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
55359-02	C/ Blanquerías 23	Casa Museo José Benlliure	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
57313-01	Pl. Manises 3	Torre de San Bartolomé Apóstol	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
58257-06	Pl. del Ayuntamiento 17	Teatro Rialto	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
58304-04	Pl. de la Virgen 1	Casa Vestuario	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
60291-08	C/ Baños del Almirante 35	Baños del Almirante	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
60311-01	Pl. del Arzobispo 3	Palacio del Marqués de Campo	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
60312-01	Pl. San Luís Beltrán 1	Antiguo Almudín de Valencia	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
53302-09-10-11-12-13	C/ Rey Don Jaime 1/C/ Murillo 2-4-6	Ámbito antiguo Convento de la Puridad	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
56339-08-10	Pl. del Ángel 3 - Pl. los Navarros 3	Ámbito Muralla islámica	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
57342-10-11	C/ de las Rocas 3	Casa de las Rocas (Museo)	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
58301-01-02	C/ Miguelete 6	Casa del Relojero	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
59318-02	Pl. de la Almoyna 4	Casa del Punt de Ganxo.	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
59318-03-04	Pl. del Arzobispo 1	Cárcel de San Vicente	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
62284-10	C/ del Pouet de Sant Vicent 1	Casa Natalicia de San Vicente Ferrer	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
5433401	C/ Ripalda 2	Refugio C/ Ripalda	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
5733904	C/ Serranos 25	Refugio C/ Serranos	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
6230407	C/ Espada 22	Refugio C/ Espada	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
5628401-02	Pl. Doctor Collado 2 y 3	Oficinas Ayuntamiento	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
54353-10	C/ Salvador Giner 3,7	Molino islámico	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
5830210	C/ Juristas 8 (PB)		SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales
	C/Martín Mengod	Antiguo kiosko	SQE-CUL	Educativo-cultural. Centros culturales

SQS EQUIPAMIENTO SANITARIO ASISTENCIAL

Dentro de esta calificación distinguimos:

- Los Equipamientos destinados al Uso Sanitario (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como como SP-3 Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. Sanitario (Dsa) del PGOU.

- Los Equipamientos destinados al Uso Asistencial (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para personas mayores, centros geriátricos, centros de menores, centros de asistencia a personas en riesgo de exclusión social, etc., y centros de asistencia social en general. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como los calificados como SP-3 Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. asistencial (Das) del PGOU.

- Se incluyen también dentro de esta clasificación los Equipamientos destinados al Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP-6* Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. Religioso (Dre).

SQS-SAN SANITARIO ASISTENCIAL. CENTROS SANITARIOS

Los Equipamientos destinados al *Uso Sanitario* (Dsa)

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
50316-04	Guillem de Castro 149	Centro de Salud	SQS-SAN	Sanitario-asistencial
60304-01	Pl. Nápoles y Sicilia 4	Centro de Salud	SQS-SAN	Sanitario-asistencial

SQS-ASI SANITARIO ASISTENCIAL. CENTROS ASISTENCIALES

Los Equipamientos destinados al Uso Asistencial (Das)

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
52269-05	C/ Bany 25	Residencia de Tercera Edad y Centro de Día "Velluters"	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales
52281-03	C/ Arolas 1 y 2	Centro de Día discapacitados Velluters	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales
54326-01	C/ Hostal de Morella 2	Centro de Servicios Sociales "Ciutat Vella"	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales
54334-10	C/ del Pou s/n	Centro de Apoyo a la Inmigración	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales
54364-01	C/ Blanquerías 25	Centro de día Museo	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales
55331-08	C/ Baja 25	Residencia y Centro de Día Palacio de Raga	SQS-ASI	Sanitario-asistencial Centros asistenciales

SQA EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Los Equipamientos destinados al *Uso Administrativo* (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP-4 Sistema Local de Servicios Públicos, uso dot. Administrativo (Dad).

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
53245-02	Avenida del Oeste 36	Of. Públicas Prov. Registro de Actos de Elecciones Sindicales y SMAC	SQA	Administrativo-institucional
53245-25	C/ Hospital 11	IVAJ	SQA	Administrativo-institucional
55265-03	c/Linterna 26-Mallorquines 8-Poeta Llombart 12-En Gil 12	Consell de la Joventut de la C. Valenciana	SQA	Administrativo-institucional
55306-01	Pl. San Nicolás 2	Consejo Jurídico Consultivo Comunidad Valenciana	SQA	Administrativo-institucional
55342-01	C/ Museo 3	Palacio Forcalló	SQA	Administrativo-institucional
57237-06	Avenida Marqués de Sotelo 8	Tesorería General de la Seguridad Social	SQA	Administrativo-institucional
58313-03	C/ Bailía 1		SQA	Administrativo-institucional
59244-01	C/ Barcas 6	Banco de España	SQA	Administrativo-institucional
60235-05	C/ Roger de Lauria 26	Gerencia Regional de Catastro	SQA	Administrativo-institucional
60235-16	C/ Pascual y Genis 21	Colegio Notarial	SQA	Administrativo-institucional
60291-05	C/ Palau 14	Casa del Almirante	SQA	Administrativo-institucional
60295-08	C/ del Mar 33	Diputació de València	SQA	Administrativo-institucional
56307-01-02	C/ d'En Bou 11	Palau d'En Bou	SQA	Administrativo-institucional
56318-04-13	Pl. Correo Viejo 5	EMT Valencia Transporte	SQA	Administrativo-institucional
57313-04-05	Pl. Manises 1	Oficinas Conselleria	SQA	Administrativo-institucional
58302-06	C/ Micalet 1	Junta Municipal de Distrito	SQA	Administrativo-institucional
58325-01	Pl. Nules 2	Sede de Vicepresidencia y Conselleria de Igualdad y políticas inclusivas	SQA	Administrativo-institucional
56249-02-03	C/ Sangre 2-4	Oficinas Ayuntamiento	SQA	Administrativo-institucional
60293-08	C/ Baños del Almirante 8		SQA	Administrativo-institucional

SQR EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL DOTACIONAL

Los Equipamientos destinados al Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, personas con diversidad funcional o personas menores de 35 años).

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN

53256-01	C/ Roger de Flor 19		SQR	Residencial dotacional
53302-14	Murillo 8	Ámbito Convento de la Puridad	SQR	Residencial dotacional
56339-12	C/ En Borràs	Dotacional en zona muralla islámica	SQR	Residencial dotacional
5431201 -03-04-05-06	Pl. Músico López Chavarri		SQR	Residencial dotacional

SQI EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURA-SERVICIO URBANO

Dentro de esta calificación distinguimos:

- Los Equipamientos destinados *Uso de Abastecimiento* (Dab): comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación. Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP-5 Sistema Local de Servicios Públicos, uso de Abastecimiento (Dab)

- Los Equipamientos destinados al *Uso de Servicio Urbano* (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos/as, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

- Se consideran dentro de esta clasificación también los equipamientos *Uso de Defensa y fuerzas de seguridad* (Ddf): Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

- Se consideran dentro de esta clasificación también las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

SQI-SUR INFRAESTRUCTURA- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO URBANO

Los Equipamientos destinados *Uso de Abastecimiento* (Dab):

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
54323-01	Pl. de Mosén Sorell	Mercado de Mosén Sorell	SQI-SUR	Infraestructura-servicio urbano Infraestructuras de Servicio urbano

Los Equipamientos destinados *Uso Aparcamiento*

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
55311-13	Pl. Marqués de Busianos 5	Aparcamiento	SQI	Infraestructura-servicio urbano

SQI-SEG INFRAESTRUCTURA SERVICIO URBANO. INFRAESTRUCTURAS DE SEGURIDAD

Los Equipamientos destinados al *Uso de Servicio Urbano* (Dsr).
Se consideran dentro de esta clasificación también los equipamientos *Uso de Defensa y fuerzas de seguridad* (Ddf).

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
54319-01	C/ Alta 5	Policía Local y Bomberos	SQI-SEG	Infraestructura-servicio urbano Infraestructuras de Seguridad

SQM EQUIPAMIENTO DOTACIONAL MÚLTIPLE

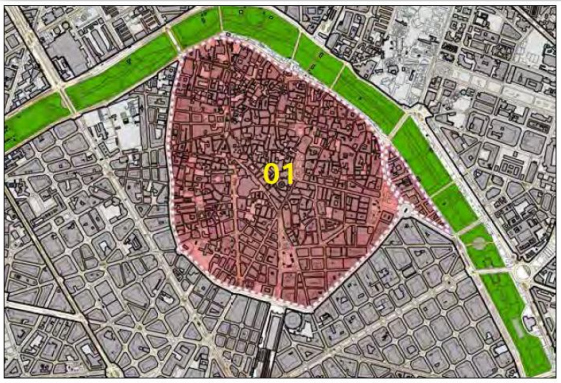
Se consideran dentro de esta clasificación los equipamientos calificados como SP Sistema Local de Servicios Públicos. Las reservas dotacionales privadas se señalarán con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	
52236-23	C/ Espartero		SQM	Dotacional-múltiple
61299-05	C/ Aparisi y Guijarro 10		SQM	Dotacional-múltiple
62275-01	Pl. Alfonso el Magnánimo	Antigua oficina del consumidor	SQM	Dotacional-múltiple
5426901-06-24	C/ Vinatea - C/ Beata		SQM	Dotacional múltiple
5232507-08	C/ Corona 27		SQM	Dotacional múltiple
5933901	C/ Muro de Santa Ana 6	Antigua casa de los caramelos	SQM	Dotacional múltiple
61303-14	Pl. Nápoles y Sicilia (PB)	Edificio CCOO	SQM	Dotacional múltiple
58221-04	Pl. Ayuntamiento 25 (PB)	Antiguo Edificio Telefónica	SQM	Dotacional múltiple
5225203	C/ Guillem de Castro 38		SQM	Dotacional múltiple
54237-01	C/ Guillem de Castro 4	Antigua sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria	SQM	Dotacional múltiple
54285-13	C/ Ximénez Sandoval 6	Ministerio de Defensa de España	SQM	Dotacional múltiple
53302-19	C/ Murillo 18		SQM	Dotacional múltiple
53302-27	C/ Quart 27		SQM	Dotacional múltiple
5526507	c/Mallorquines 8, Poeta Llombart 12		SQM	Dotacional múltiple

En los apartados 6.3.4, 6.3.5 y 6.3.6 de esta memoria se detalla la eliminación o nueva creación de dotacionales públicos y privados llevada a cabo por el PEP. De igual modo en estos apartados se justifica el mantenimiento del equilibrio dotacional del ámbito.

c) **Zonas Verdes y Parques:**

Forman parte de la Red Secundaria de zonas verdes las representadas en el PLANO de ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO. De acuerdo con el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de Valencia expuesto al público en febrero de 2018 el área funcional 01 correspondiente al ámbito intramuros cuenta con un total de 277.691 m2 de espacios libres globales.



ÁREA FUNCIONAL	01
SUPERFICIE	1.481.041 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
POBLACIÓN ACTUAL	27.124 habitantes
POBLACIÓN POTENCIAL	28.148 habitantes
VIVIENDAS EXISTENTES	18.725 viviendas
VIVIENDAS POTENCIALES	19.401 viviendas
EDIFICABILIDAD POTENCIAL	4.107.113 m2
SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	122.061 m2
ESPACIOS LIBRES GLOBALES	277.691 m2
EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	160.180 m2
SUPERFICIE DOTACIONAL	437.872 m2

El PEP Ciutat Vella con el criterio de recuperación de la estructura urbana y la trama histórica que propone modificar la ordenación de algunas unidades de ejecución sin desarrollar elimina algunos pequeños espacios libres de poca entidad proyectados por ejemplo en la calle Espada, Entenza, Beata etc. Además, la ampliación que se propone en la Biblioteca Pública Municipal (PQE-CUL) de c/ del Hospital 13 también supone la reducción de **1.831 m²** que pasan a la calificación de dotacional educativo-cultural.

Sin embargo, el PEP Ciutat Vella propone la calificación de una zona nueva como espacio libre público, SVJ Jardín, se trata del ámbito situado desde la plaza de Sta. Úrsula en la Pl. de la Encarnación que supone un incremento de **3.400 m²** más de zona verde.

El cómputo global respecto de la superficie de zona verde que se elimina y la que se amplía supone un aumento de la zona verde la red secundaria de **1.569 m2**.

6.2.2 La delimitación de subzonas con Ordenanzas particulares de edificación.

En el ámbito del Plan Especial se incluye de forma mayoritaria Ciutat Vella donde los distintos PEPRIS, establecían con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación a través de las siguientes áreas y subzonas de calificación urbanística:

En CHP-11 BARRI DEL CARMEN
- CHP-111 Barrio Histórico del Carmen

En CHP-12 BARRIO DE SEU-XEREA
- CHP-121 Barrio Histórico de Seu-Xerea
- CHP-122 Ensanche Seu-Xerea

En CHP-13 BARRIO UNIVERSITAT-SANT FRANCESC
- CHP-131 Barrio Histórico Universistat-Sant Francesc
- CHP-132 Ensanche
- CHP-133 Reforma Interior Universitat-Sant Francesc-Avda. del Oeste
- CHP-134 Edificios de uso terciario exclusivo
- CHP-135 Edificios de uso terciario mixto (residencial y terciario)
- CHP-136 Edificios de uso terciario destinados a hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera

CHP-14 BARRIO DE VELLUTERS
- CHP-141 Barrio Histórico dels Velluters
- CHP-142 Ensanche de Velluters
- CHP-143 Reforma Interior Velluters, Avda. del Oeste
- CHP-144 Eje Central, Hospital-Escuelas Pías
- CHP-145 Tejedores - Pintor Domingo
- CHP-146 Quart - Murillo

CHP-15 BARRIO DEL MERCAT
- CHP-151 Barrio Histórico Mercat
- CHP-152 Reforma Interior Calle San Vicente
- CHP-153 Reforma Interior Avda. del Oeste
- CHP-154 Edificios de uso Terciario

El PEP Ciutat Vella, en todo el ámbito identifica dos subzonas de ordenación pormenorizada y así se establece en la regulación de las Normas Urbanísticas. Para cada una de las subzonas, se establecen ordenanzas particulares de edificación, que incluirán las condiciones sobre dimensiones, forma y volumen aplicables a las edificaciones de nueva planta y condiciones para intervención en edificación existente. En ambos casos se trata de edificación no incluida en el Catálogo que se regula en apartado específico de las Normas y que se denomina Normas de Protección.

Las SUBZONAS definidas son:
- La "subzona Trama Histórica"
- La "subzona Reforma Urbana siglos XIX y XX".

La clasificación de dos subzonas deriva del análisis de la estructura morfológica realizado que permite distinguir e identificar las distintas peculiaridades que configuran el tejido urbano identificando al mismo tiempo las transformaciones realizadas y los factores que lo han ido originando.

Como resultado del análisis realizado se establece una clasificación de subzonas que se representa en

PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-07 CALIFICACIÓN DEL SUELO. SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La "subzona Trama Histórica" incluye los ámbitos de la estructura morfológica definidos como:

(2) RONDA NORTE: FACHADA AL RIO DE LA CIUDAD HISTÓRICA.
(4) ANTIGUO HUERTO DE SOGUEROS Y EN SENDRA–CONGLOMERADO INDUSTRIAL (predominancia de la tipología de vivienda de promoción unitaria y vecinal artesanal)
(5) NÚCLEO HISTÓRICO DEL CARMEN (predominancia de las tipologías de casa obrador y vecinal artesanal)
(6) EJE CALLE SERRANOS (predominancia casa vecinal artesanal y clásica)
(7) ZONA DEL ANTIGUO GREMIO DE TINTOREROS (predominancia casa obrador y vecinal artesanal)
(8) ZONA ENSANCHE DEL CARMEN (predominancia nuevas edificaciones)
(10) EJE CALLE QUART (predominancia de la tipología de casa acomodada clásica y ecléctica)
(11) EJE CALLE CABALLEROS (predominancia de la tipología de la casa señorial-palacio y la casa acomodada tanto clásica como ecléctica)
(12) ZONA CENTRAL SEU-XEREA (predominancia de tipología de casa vecinal y acomodada clásica y ecléctica)
(13) EL CENTRO CÍVICO Y RELIGIOSO DE LA CIUDAD HISTÓRICA
(14) ANTIGUO ARRABAL MUSULMÁN (predominancia de tipología de edificaciones artesanales)
(19) NÚCLEO HISTÓRICO VELLUTERS 2 (predominancia de tipología de casa vecinal clásica. Calles Murillo y Carniceros casa vecinal ecléctica)

(20) ÁMBITO DEL ANTIGUO CONVENTO DE LA PURIDAD (predominancia tipología de casa vecinal de promoción unitaria)
(22) ENTORNO SUR DE LA CALLE CABALLEROS (predominancia de tipología de casa señorial, palacios y casa acomodada)
(23) ASENTAMIENTO NOBILIARIO Y SEÑORIAL DE VELLUTERS (predominancia de la tipología de casas señoriales y palacios y casas vecinales eclécticas)
(24) ENTORNO MERCADO, LONJA Y PLAZA REDONDA (predominancia de las tipologías de casa obrador y vecinal artesanal)
(25) NÚCLEO HISTÓRICO VELLUTERS 1 (predominancia de la tipología de casa vecinal artesanal)
(26) ZONA DE LOS ANTIGUOS CONVENTOS DE LAS MAGDALENAS Y DE LA MERCED (predominancia de la tipología de casa vecinal clásica y ecléctica)
(27) NÚCLEO MONUMENTAL DE VELLUTERS

Dentro de esta subzona se diferencia el ámbito de la Plaza Redonda por tratarse de un ámbito de características singulares y de carácter unitario que además disponía de un Plan Especial con una regulación pormenorizada minuciosamente elaborada que se ha recogido en este Plan Especial de forma íntegra.

En la "subzona Reforma Urbana siglos XIX y XX" incluye los ámbitos de la estructura morfológica definidos como:

(3) RONDA GUILLEN DE CASTRO-XÀTIVA-COLÓN (predominan edificaciones procedentes de la segunda mitad del siglo XX)
(15) REFORMA URBANA CONVENTO DE SANTO DOMINGO Y CIUDADELA
(16) EJE CALLE LA PAZ (predominancia de tipología de palacios y casa vecinal eclécticos)
(18) SANT FRANCESC-BARRIO DE PESCADORES (predominancia edificaciones eclécticas)
(28) REFORMA URBANA AVDA. DEL OESTE (predominancia de la tipología de edificio de viviendas en zonas de reforma urbana racionalista)
(29) REFORMA DE CALLE SAN VICENTE Y AVENIDA MARÍA CRISTINA (predominancia de la tipología de edificio de viviendas en zona de reforma urbana eclécticas)

Existe una importante diferencia morfológica, y en cuanto a tipologías que configuran las dos subzonas. Las ordenanzas desarrolladas en cada caso son distintas y derivan del intento de adaptación a las características de la edificación tradicional de cada zona.

Dentro de esta se establecen dos subámbitos, el de la Avenida del Oeste, que se diferenciará en las condiciones establecidas que tendrán en consideración las peculiaridades de este ámbito generadas por la gran presencia de edificaciones racionalistas de los años 40 del siglo XX y el de Entorno Plaza de Toros que comprende las parcelas correspondientes a las manzanas 58205 y 57195.

En este último caso las manzanas 58205 y 57195 se han incluido en el ámbito del PEP Ciutat Vella porque forman parte del entorno de protección de la Plaza de Toros, pero son manzana que se encuentran reguladas actualmente por el Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP-1) del municipio de Valencia. Con la aprobación del Plan Especial de Ciutat Vella estas parcelas continuaran reguladas (PEP-1) salvo en lo que se refiere a unas condiciones que se añaden para las cubiertas, fachadas traseras y terrazas de la planta baja de la manzana 58205 que recaen al mismo espacio libre del BIC. En lo que afecta a las determinaciones de Catálogo, se mantienen vigentes las protecciones y las Fichas Particularizadas de los elementos o conjuntos catalogados en estas manzanas por el Plan Especial de Protección del Ensanche Pla del Remei-Russafa Nord (PEP-1). Por tanto, no formarán parte del Catálogo del PEP de Ciutat Vella.

6.2.3 Regulación detallada de los usos de cada subzona.

La propuesta del PEP Ciutat Vella para la regulación de usos es la siguiente, se establecen dos áreas de calificación, la de uso residencial, la de uso terciario exclusivo.

En el área residencial se incluyen subámbitos con diferencias derivadas de consideraciones de carácter patrimonial para proteger los ámbitos correspondientes a los entornos de protección de los BB.II.CC; de protección del comercio tradicional con el objetivo de mantener el carácter productivo, comercial y de intercambio de productos tradicionales y artesanales valencianos originales de los ejes y espacios establecido en el entorno comercial de la plaza Redonda, y el entorno del Mercado Central.

El Plan Especial, como hemos comentado propone congelar la situación actual, mantener establecimientos que dispongan de la correspondiente licencia urbanística y establecer nuevas exigencias para la implantación de futuros establecimientos.

El ámbito del ÁREA DE CALIFICACIÓN USO RESIDENCIAL, distinguimos los siguientes subámbitos:

- subámbito de predominancia residencial
- subámbito de los Entornos de Protección de BB.II.CC
- subámbito de predominancia, del Comercio Tradicional y Establecimientos Emblemáticos (entorno plaza redonda y Mercado Central)
- subámbito de predominancia Comercial y Servicios (abarca s. Francesc y parte de Velluters)
- subámbito de edificios mixtos Residencial – Terciario (sub-ámbito discontinuo que procede de calificación de planeamiento anterior vigente)
- subámbito Terciario Especial (TE)

El uso residencial puede ocupar todas las plantas del edificio, pero también es compatible con el uso residencial el uso terciario (comercial, oficinas, recreativo) si ocupa planta baja y primera. El uso dotacional, terciario especial y otros terciarios que resulten compatibles según las NN.UU. podrán situarse junto al uso residencial con unas limitaciones determinadas que se refieren a la superficie ocupada y condiciones de situación respecto de las plantas residenciales; también podrá situarse configurando un edificio de uso exclusivo, dotacional o Terciario Especial.

Se contemplan además nuevas opciones de compatibilidad con el uso residencial, que es la V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1). Se admite el área de calificación residencial, pero para solicitar la compatibilidad urbanística de este uso la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de estas cuatro condiciones siguientes:

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.

No obstante, se establece que la compatibilidad del uso Terciario Vivienda turística, modalidad V1 (Tvt-v1) 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.

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

· Área de calificación de uso Residencial,
· Área de calificación de uso Terciario exclusivo.

- En cuanto al régimen de compatibilidades para el uso terciario se mantiene prácticamente el mismo que se permitía en los PEPRIS, salvo para el caso del uso hotelero en el que se han incluido nuevas condiciones como veremos a continuación y respecto del uso de oficinas para el que se crea una nueva modalidad que permite mejor compatibilidad con el uso residencial.

- Las nuevas implantaciones de uso hotelero solo se admiten en esta área de calificación de uso residencial, de manera excepcional, en los edificios de tipología singular y en el subámbito que denominamos, de -predominancia Comercial y Servicios- la modalidad V2 (Tvt-v2) solo se admite en edificio de uso exclusivo y con limitación de distancia.

- En los edificios protegidos, de esta área, con tipologías que presentan dificultad de implantación del uso residencial o que tengan una tipología como CASA SEÑORIAL O PALACIO, etc. (las que se definen en las Normas y en las condiciones que allí se recogen) se podrá autorizar excepcionalmente la implantación de usos permitidos en el régimen correspondiente al "Terciario-singular (T-s)" que en apartados posteriores de este punto se desarrolla. Se permite un uso de terciario exclusivo con unas condiciones que afectan tanto al modo de gestión del inmueble, modalidades de terciario permitidas, y que la intervención que se pretenda y el proyecto de intervención conserve los elementos y componentes definidos en la Ficha de Catálogo individualizada. La propuesta necesitará para ser viable el informe favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio.

  Lo anterior no será de aplicación en el caso de los inmuebles declarados BIC y los incluidos en el Subámbito Terciario Especial que se regirá de acuerdo a la normativa patrimonial y el régimen de uso del Subámbito Terciario Especial, respectivamente. En el caso de los inmuebles adscritos a la tipología TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO (TRANSFORMADO), aspecto que vendrá determinado en su ficha de catálogo, se elimina la posibilidad de pertenecer al uso Terciario Singular (T-s).

- Se admiten oficinas profesionales (Tof.3), se admiten en todas las plantas siempre cumpliendo con la limitación de que la superficie construida de locales no residenciales no sea superior al 50 % de la total superficie construida (metros cuadrados de techo) excluidos los sótanos del edificio y la ocupación permanente de personal en la oficina sea igual o inferior a 5 personas.

Las particularidades de los subámbitos del área de calificación residencial son los siguientes:

a. El régimen de usos aplicable al subámbito Entornos de Protección de BB.II.CC

Es el propio del área de calificación residencial, salvo en lo que atañe a los usos prohibidos. Se prohíben expresamente, además de los prohibidos con carácter general en el área de calificación residencial, los siguientes:

- Tco 1c
- Tre 2 y 3.
- Regulación de implantación de cualquier uso o actividad en los espacios libres públicos a los que recaigan los bienes de interés cultural que afecte a los valores patrimoniales de dichas edificaciones.
- Reserva de espacio libre no ocupable en el perímetro de los Monumentos.

- Se establecen condiciones para la implantación de nuevos usos o actividades.
- Además del prohibir el uso terciario recreativo y el uso de aparcamiento, se limita el número de establecimientos que pueden ser destinados a actividades de hostelería, restauración, restaurantes y bares.

b. El régimen de usos aplicable al subámbito de predominancia, Comercio Tradicional y Establecimientos Emblemáticos

Surge con el objetivo de mantener el carácter productivo, comercial y de intercambio de productos tradicionales y artesanales valencianos originales de las áreas, ejes y espacios, la implantación de los usos permitidos en los locales de planta baja estará sujeta a las condiciones que se detallan a continuación. Se incluye en este sub-ámbito la Plaza Redonda, y el entorno del Mercado Central.

Además del prohibir el uso terciario recreativo y el uso de aparcamiento, se limita el número de establecimientos que pueden ser destinados a actividades de hostelería, restauración, restaurantes y bares.

c. El régimen de usos aplicable al subámbito Ámbitos de predominancia Comercial y Servicios

Se admiten el uso terciario V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1) como en toda el área de calificación residencial y con iguales condiciones de compatibilidad y además se admite la 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, cumpliendo entre ellas una distancia mínima expresada en las Normas del Plan Especial

d. En cuanto al régimen de usos aplicable al subámbito edificios mixtos Residencial-Terciario

Es un subámbito discontinuo donde se mantiene el régimen del planeamiento vigente.

e. En cuanto al régimen de usos aplicable al subámbito Terciario Especial

En el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 USOS se representan las parcelas incluidas en este subámbito.

Se refiere a aquellos edificios, protegidos o no por el PEP Ciutat Vella, que proceden de parcelas calificadas como Dotacionales Privados por el anterior planeamiento, destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial y que debido a la adaptación del Plan a la normativa urbanística vigente se incluyen en el uso Terciario Especial. Este uso se desarrolla de forma mayoritaria en el edificio completo, aunque también existen unos pocos casos en el que este uso solo se desarrolla en planta baja, y así se representa en los planos de ordenación.

El uso global o dominante asignado por el Plan a esta modalidad es el Uso Educativo, Uso Socio-cultural, Uso Sanitario, Uso Asistencial o Uso Religioso que se define de forma expresa para cada uno de los inmuebles incluidos en este Subámbito

Usos compatibles: son los usos anteriormente descritos siempre que sean compatibles con los valores patrimoniales del edificio de que se trate. Como excepción se establece que los edificios destinados a uso educativo TE (QE-DOC 1) Centros Docentes Primaria y Secundaria no gozarán de este régimen de compatibilidad con otros usos terciarios especiales ya que se considera que son relevantes para la prestación del servicio educativo que se está realizando en estos momentos.

Usos prohibidos o incompatibles: serán todos los no contemplados en los apartados anteriores.

A continuación se relacionan los inmuebles incluidos en este Subámbito y se define de forma expresa para cada uno ellos el uso global o dominante:

EDUCATIVO-CULTURAL

TE (QE-DOC 1) /CENTROS DOCENTES PRIMARIA Y SECUNDARIA. Uso Educativo

53283-10	C/ Carniceros 6	Real Colegio de las Escuelas Pías
55359-10	C/ Padre Huérfanos 3	Centro de Enseñanza Gran Asociación
58334-11	C/ Muro Santa Ana 5	Colegio Sagrado Corazón

TE (QE-DOC 2) /CENTROS DOCENTES EDUC. NO OBLIGATORIA. Uso Educativo

50333-03	Paseo de la Pechina 2	Universidad Católica de Valencia Campus San Juan Bautista
59310-01	C/ Almudín 1	Universidad CEU-UCH - Palacio de Colomina
60329-07	C/ Trinitarios 3	Seminario Conciliar
60337-01	C/ Pintor López 8	Escuela Profesional Xavier
61303-12	C/ Gobernador Viejo 23	Escolanía Ntra. Sra. Desamparados
51317-02-03	C/ Guillem de Castro 94	Universidad Católica de Valencia (campus Santa Úrsula)
53245-06-22	C/ Quevedo 2	Universidad Católica de Valencia, San Vicente Mártir. Campus San Carlos Borromeo

TE (QE-CUL) / CENTROS CULTURALES. Uso Socio-cultural

52273-06	C/ Balmes 29	Gremio de Carpinteros
52342-16	C/ Corona 34	I. de la Milagrosa antiguo Asilo del Marqués de Campo. Sede Univ. Católica s. Vicente Mártir.
53302-29	C/ Quart 21-23	En ámbito interior manzana del antiguo Convento de la Puridad
55315-01	C/ Landerer 5	Centro Teatral Escalante
55315-03	C/ Caballeros 26	Palacio Mercader. Sede Fed. de Coop. Agro-alimentàries de la C. V.
56257-01	C/ San Vicente Mártir 44	Teatro Olympia
56301-01	C/ Cadirers 5	Antiguo Círculo de Bellas Artes
57325-08	Pl. Nules 1	Real Maestranza de Caballería de Valencia
58257-05	Pl. del Ayuntamiento 18	Ateneo Mercantil de Valencia
60293-04	C/ Trinquete de Caballeros 9	Lo Rat Penat
60314-05	Pl. San Luís Beltrán 3	Casa Natalicia de San Luís Beltrán
60314-08-09	Pl. Conde del Real 2-3	Antiguas caballerizas del Palacio de los Escrivá
63287-01-02	Pl. Tetuán 23	Centro Cultural Bancaja
53245-19	C/ Hospital 7	Museo y Colegio de Arte Mayor de la Seda
53312-19	C/ Quart 22	Consejo Regulador Vinos D.O. Valencia
56266-11	C/ Aluders 7	Galería de Arte La Gallera

61278-01	C/ Comedias 12	Casino de Agricultura
62298-03	C/ En Blanch 6	Patronato Hogar Escuela Sant Bult
56323-06	C/ Mare Vella 19 (PB)	Taller de la familia March
5535901	Pl. Portal Nou 6	Iglesia del Convento de San José y Santa Teresa
5631801	C/ Caballeros 31	Teatro Talía
5631814	C/ Álvarez 1	Casa de los Obreros de San Vicente Ferrer

SANITARIO-ASISTENCIAL

TE (QS-ASI) SANITARIO ASISTENCIAL CENTROS ASISTENCIALES. Uso Asistencial

57322-09	C/ Concordia 6	Residencia para personas con diversidad funcional física
61303-04	C/ Gobernador Viejo 25	Residencia de la tercera edad Ballesol
52342-12	C/ Beneficencia 11	Asociación caridad San Vicente de Paul

TE (QS-R) SANITARIO ASISTENCIAL CENTROS RELIGIOSOS. Uso Religioso

59311-02	Pl. de la Virgen 6	Basílica de Ntra. Sra. De los Desamparados
58306-01	Pl. de l'Almoina s/n	Catedral de Valencia
51317-05	Pl. Santa Úrsula 2	I. y Convento de Santa Úrsula
52252-02	Pl. del Pilar 4	I. del Pilar
53245-07	C/ Hospital 21	Capilla del Capitulet
53245-17	C/ Hospital 15	Ermita de Santa Lucía
53245-21	C/ Quevedo 2	I. de San Carlos Borromeo y Colegio
53283-10	C/ Carniceros 6	I. Escuelas Pías
53315-01	Pl. Vicente Iborra 1	Parroquia de Ntra Sra. del Puig
54223-01	Pl. san Agustín 5	I. de San Agustín
55317-04	Pl. san Nicolás 8	I. de San Nicolás de Bari y San Pedro Mártir
55359-16	Pl. del Carmen 7	Parroquia de la Santísima Cruz
58273-01	C/ San Vicente Mártir 11	I. san Martín Obispo y san Antonio Abad
58321-02	C/ Convento de la Puridad 4	Monasterio de la Puridad y San Jaime
58337-08	Pl. San Lorenzo 1	I. de san Lorenzo
59268-02 03	C/ Poeta Querol 6 y C/ San Andrés 6	I. y Convento de san Juan de la Cruz
59291-05	C/ Prisión de San Vicente 2	Capilla-Cárcel de San Vicente Mártir
60217-29	C/ Colón 8	I. Parroquial de San Andrés Apóstol
60275-01	C/ La Nau 1	I. del Patriarca y Museo del Patriarca
60316-01	Pl. San Esteban 2	I. Parroquial de San Esteban
60329-07	C/ Trinitarios 3	Seminario Conciliar
60329-08	C/ Trinitarios 1	Iglesia del Santísimo Cristo del Salvador
61299-16	Pl. San Vicente Ferrer 1	Iglesia de Santo Tomás y San Felipe Neri
61299-17	C/ Trinquete de Caballeros 4	I. del Milagro y Hospital de Sacerdotes Pobres (Resid. sacerdotal San Luis Bertran)

61299-18	C/ Trinquete de Caballeros 10	Resid. Universitaria Relig. María Inmaculada
61303-13	Pl. del Temple 2	I. del Temple
50333-04-05-06	C/ Guillem de Castro 169	Convto del Corpus Christi
52273-01-02	Pl. de la Encarnación 12 Balmes 41	Convto Carmelita de la Encarnación
55284	Pl. de la Comunión de San Juan 4	I. parroquial de los Santos Juanes
56301-05-08	Pl. de la Compañía 4	I. del Sagrado Corazón de Jesús "Compañía"
58291-17-15	Pl. Virgen de la Paz 8	Templo y Torre de santa Catalina Mártir
60295-06	C/ Trinquete de Caballeros 5	I. de San Juan del Hospital

El uso global o dominante asignado a cada uno de los inmuebles del apartado anterior se desarrolla en el edificio completo, excepto en los inmuebles que se relacionan a continuación, en los que este uso solo se desarrolla en planta baja. El resto de plantas del inmueble se incluyen en el Subámbito Predominancia residencial.

60314-05	Pl. San Luís Beltrán 3	Casa Natalicia de San Luís Beltrán
56323-06	C/ Mare Vella 19 (PB)	Taller de la familia March
59291-05	C/ Prisión de San Vicente 2	Capilla-Cárcel de San Vicente Mártir
58291-15	Pl. Virgen de la Paz 8	Templo y Torre de santa Catalina Mártir

Existen otros inmuebles calificados como dotacionales privados por el planeamiento anterior por estar afectos a actividades que hoy no están recogidas en la LOTUP (art.37) como “terciarios especiales” (por ejemplo, usos como el de infraestructura servicio urbano, administrativo-institucional y dotacional múltiple).

En este caso, el criterio seguido desde el plan ha sido el de asignarles **el uso Terciario Especial compatible además con el uso terciario más acorde al permitido de acuerdo a su anterior calificación** y a sus características arquitectónicas y patrimoniales.

A continuación se relacionan los inmuebles incluidos en la anterior condición:

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	VERSIÓN PRELIMINAR FEB. 2019	VERSIÓN PRELIMINAR MAYO 2019
59231-01	Pl. del Ayuntamiento 24	Correos de Valencia	PQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
56318-12	Pl. Correo Viejo 6	Acequia Real del Júcar	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
59263-01-02	C/ Libreros 2-4	Bolsa de Valencia	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
59308-01	C/ Palau 2	Palacio Arzobispal	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
2309-21	C/ Gobernador Viejo 28	Solar	SQM* Dotacional-múltiple	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
58337-03	C/ Zapateros 9	Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	SQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario Par.1d

6129-909	C/ Gobernador Viejo 11-13	Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	SQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario Par.1d

El ámbito del ÁREA DE CALIFICACIÓN USO TERCIARIO EXCLUSIVO distinguimos los siguientes subámbitos:

Es un área discontinua configurada por inmuebles calificados como uso terciario exclusivo por los distintos planeamientos vigentes en el ámbito o que procedentes del uso terciario mixto también calificado por planeamientos anteriores se han convertido en edificios terciarios exclusivos.

El ámbito del Área de calificación uso Terciario, distinguimos las siguientes modalidades o subámbitos:

- Terciario genérico (T-g)
- Terciario Recreativo (T-tre)
- Terciario singular (T-s)
- Enclave terciario (TER-3)

a. Terciario genérico (T-g) Se mantiene el régimen del planeamiento vigente.

b. Terciario Recreativo (T-tre)
Se refiere a la parcela 59222-01 Cine Lys, en Passeig Russafa 3 que se adscribe al uso de salas de cine dentro de la calificación Terciaria Recreativo, con la compatibilidad residencial en la última planta tal cual se especifica en la Modificación Puntual Ficha Urbanística individualizada nº1 PEPRI Universitat - San Francesc Antiguo Cine Lys (ad.10.12.96.)

c. Terciario singular (T-s):

Se trata de edificios expresamente grafiados en el Plano de Usos en esta área. Además, adquirirán este régimen los edificios catalogados pertenecientes al área de calificación de uso residencial que excepcionalmente se aprueben por la Comisión Municipal de Patrimonio, atendiendo a que su tipología presenta dificultad para la implantación del uso residencial y pertenezcan a un tipo arquitectónico de los que se identifican en el apartado siguiente. La clasificación del tipo arquitectónico de cada edificio se especifica en la Ficha del Catálogo.

Las tipologías o tipos arquitectónicos que pueden ser susceptibles de dedicarse a este uso se describen continuación:

TIPO 4	CASA SEÑORIAL O PALACIO
TIPO 8	ARQUITECTURA RELIGIOSA
TIPO 10	EDIFICIO SINGULAR

No serán susceptibles de dedicarse a este uso los inmuebles declarados BIC y los incluidos en el Subámbito Terciario Especial que se regirá de acuerdo a la normativa patrimonial y el régimen de uso del Subámbito Terciario Especial, respectivamente. En el caso de los inmuebles adscritos a la tipología TIPO 4 CASA SEÑORIAL O PALACIO (TRANSFORMADO), aspecto que vendrá determinado en su ficha de catálogo, se elimina la posibilidad de pertenecer al uso Terciario Singular (T-s).

Reglas de aplicación al subámbito Terciario Singular:

Se admite el régimen de uso correspondiente al subámbito Terciario genérico (T-g) con las siguientes prohibiciones y particularidades:

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

  - El uso Alm.1 e Ind.1.
  - El uso Tre.1, Tre.2 y Tre.3.

- Dentro del uso Terciario hotelero Tho 1 no se admite 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.

Además, respecto de la modalidad del terciario viviendas turísticas no se admite en este uso por resultar totalmente incompatible con el valor y la protección de estas edificaciones y por qué su tipología es totalmente ajena a este uso de vivienda. Así no se admite esta modalidad en el caso de las tipologías singulares por preservar sus valores de carácter patrimonial del edificio.

En la tipología, correspondiente al tipo arquitectónico TIPO 9 ARQUITECTURA INDUSTRIAL además de los usos prohibidos anteriores se prohíbe el Tho1.

Con el fin de preservar y conservar los espacios relevantes de la tipología de edificios CASA SEÑORIAL Y PALACIO, tales como zaguanes, salas nobles, capillas, cocinas, etc. se permitirá la agregación funcional de estos edificios con edificaciones o parcelas colindantes para desarrollar la misma actividad con los límites establecidos en estas Normas para la agregación manteniendo los componentes y las partes a conservar que se definan en la Ficha de Catálogo.

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 Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio y el proceso en este caso se desarrollará de acuerdo a las condiciones de agregación de las NNUU; en el supuesto que uno de los inmuebles tenga reserva a favor de la Conselleria competente en materia de cultura, esta reserva competencial se extenderá a la totalidad de la actuación, es decir, a todos los inmuebles agregados. Cualquier intervención respecto del conjunto de edificios agregados que sea de trascendencia patrimonial, requiere del informe favorable de la Conselleria en materia de cultura, el cual sustituiría al dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio.

d. <u>Enclave Terciario (TER-3)</u>

   La zona de Terciario está expresamente grafiada con este título en el en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-10 USOS.

   El régimen de usos de la zona es el definido en las NN.UU. del PGOU, Art. 6.44.-

e. <u>Régimen Transitorio</u>

El nuevo régimen de usos, dispone 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 nuevo régimen de prohibición y compatibilidad de usos podrán mantenerse en idénticas circunstancias 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.

Durante el período de mantenimiento del uso existente se podrán autorizar cualesquiera obras de menor entidad que no supongan una actuación de reestructuración de la edificación.

Respecto del uso dotacional No se producen cambios significativos respecto del planeamiento vigente.

6.3 Justificación de las determinaciones de Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana,

6.3.1 Adaptación de la documentación del PEP Ciutat Vella a la Ley 1/2019,

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

Esta norma no contiene una disposición transitoria que excluya su aplicación a los instrumentos de planeamiento en tramitación a su entrada en vigor, y aunque es cierto que podría interpretarse por el juego de lo previsto en la Disposición Transitoria Primera apartado 1 de la LOTUP (de 2014) que no le resulta de aplicación la ley 1/2019 al PEP ("*…Los instrumentos de planeamiento, programación, gestión urbanística, reparcelación y expropiación por tasación conjunta, así como las declaraciones de interés comunitario y las actuaciones territoriales estratégicas que hubiesen iniciado su información pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, se seguirán tramitando conforme a la legislación anterior"*) lo bien cierto es que también cabría la interpretación de que esta Disposición Transitoria 1, apartado 1 de la LOTUP (inicial de 2014), que como decimos, no aparece en la Ley 1/2019, diferencia instrumentos de planeamiento sometidos a información pública antes de la LOTUP (2014) y después de la LOTUP (después del 25 de julio de 2014), pero estando ya dentro de estos últimos (como es el caso del PEP) no diferencia entre instrumentos sometidos a información pública con anterioridad a la Ley 1/2019 y con posterioridad a ella.

Por esa razón y en aras a la máxima seguridad jurídica se propone por parte del Ayuntamiento que se adapte el PEP a lo dispuesto en la Ley 1/2019 de 5 de febrero, lo que ha consistido, básicamente en:

- Se han asumido los nuevos criterios establecidos en la Ley 1/2019 relativos a las UNIDADES DE EJECUCIÓN y ACTUACIONES AISLADAS con incremento de aprovechamiento urbanístico
- Un segundo y relevante cambio se ha producido como consecuencia de la derogación del anterior art. 37 de la LOTUP que reconocía el derecho de los titulares de suelo DOTACIONAL PRIVADO a solicitar el cambio de calificación urbanística del mismo estableciendo ahora la consideración de estos inmuebles como "terciarios especiales".
- En tercer lugar, la Ley 1/2019 ha modificado profundamente el régimen jurídico de los títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones a realizar en edificios e inmuebles dentro

del ámbito patrimonialmente protegido del Plan Especial, regulando el procedimiento para otorgamiento de Declaraciones Responsables y Licencias de Obra.

- En cuarto lugar, la Ley 1/2019 ha modificado el régimen jurídico del deber de edificación y rehabilitación, modificando el art. 179 y el PEP se adapta a las nuevas condiciones.

6.3.2 Justificación de que el PEP Ciutat Vella al contenido del art. 43 de la LOTUP.

El artículo 43 de la Ley contiene la definición del instrumento de ordenación urbanística, Plan Especial, y se especifica lo siguiente:

"Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación".

En el caso que nos ocupa el Plan Especial, PEP Ciutat Vella, además de cumplir con las determinaciones de la LOTUP, se formula de acuerdo con la legislación de patrimonio cultural valenciana y tiene como objeto "adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural".

Este objetivo de protección de los bienes declarados de interés cultural se recoge en la normativa Patrimonial, tal y como señala el art. 34.2 de la LPCV por el que el Ayuntamiento de València está obligado a tramitar este instrumento urbanístico con el fin de incorporar en el mismo las previsiones contenidas en el art. 39 donde se indica lo siguiente:

"Los planes especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquéllas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección".

De acuerdo con ambas declaraciones de principios, el presente PEP Ciutat Vella va a establecer:

(i) El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y

(ii) El régimen de edificación, uso y actividades del propio Bien de Interés Cultural, así como de los inmuebles del entorno de protección que puedan afectar a los bienes declarados de interés cultural.

Con este objeto, mediante el presente Plan Especial se pretende desarrollar el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito del Plan (salvo el caso de la Estación del Norte). Se va a proceder a establecer las condiciones y requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43. de la LOTUP los documentos que integran el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella son los que se describen a continuación y se cumple el apartado 2. del artículo en cuanto a su contenido.

DOC-0 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (correcciones según inf. EATE)

RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO en el procedimiento simplificado. Acuerdo Junta de Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2018.

DOC-1 DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA
1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO
1.4 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN
1.7 PLANOS DE ANÁLISIS
1.8 INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

DOC-2 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN
2.2 FICHAS INDIVIDUALIZADAS DEL CATÁLOGO (Listados, Anexos, Fichas)
2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC-3 DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
3.1 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1. Documentos que integran el PLAN ESPECIAL son los que se describen a continuación:
   - MEMORIA DE INFORMACIÓN del PLAN ESPECIAL DE CIUTAT VELLA
   - MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA del PLAN ESPECIAL DE CIUTAT VELLA
   - NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN
   - ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
   - ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
   - PLANOS DE INFORMACIÓN
   - PLANOS DE ANÁLISIS
   - INFORME DE IMPACTO DE GENERO
   - PLANOS DE ORDENACIÓN

2. Documentos que integran el CATÁLOGO DE PROTECCIONES son los que se describen a continuación:

   - MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES (sin eficacia normativa)
   - NORMAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. Integradas en NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN del PEP-CIUTAT VELLA (con eficacia normativa)
   - FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA ELEMENTO Y CONJUNTO CATALOGADO, LISTADOS Y ANEXOS. (Con eficacia normativa)
     ANEXO 1.- COMPONENTES DEL ELEMENTO O CONJUNTO PROTEGIDO. (Con eficacia normativa)
     ANEXO 2.- FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLÓGICA. (Con eficacia normativa)
     ANEXO 3.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN AL ÁMBITO DEL PEP DE CIUTAT VELLA QUE SE MANTIENEN VIGENTES TRAS SU APROBACIÓN. (Con eficacia normativa)
     ANEXO 4.- MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (AD. 20.02.2015)
   - PLANOS DE CATÁLOGO. Integrados en PLANOS DE ORDENACIÓN del PEP-CIUTAT VELLA (con eficacia normativa)

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43 de la LOTUP entre la documentación que debe contener el Plan Especial y que forma parte del documento con eficacia normativa se incluye el Catálogo cuando sea preciso. En este caso se considera preciso, ya que, por aplicación de la normativa sectorial, la LPCV y a partir de la modificación de 5/2007 de esta ley, en el art. 39.3 c) se exige que el Plan Especial incluya un catálogo de protecciones, con el contenido y las determinaciones que en esta misma ley y en la legislación urbanística se establecen.

Por todo ello, vamos a tener en consideración las determinaciones normativas contenidas en el artículo 42 de la LOTUP previsto para el catálogo de protecciones que incluirá los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, que requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El catálogo de protecciones diferencia tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

- Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.
- Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley.
- Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

Las fichas del catálogo de protecciones se han desarrollado de acuerdo al ANEXO VI de la LOTUP.

No obstante, en la MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO se detalla el cumplimiento detallado de las determinaciones de la LOTUP para el catálogo.

6.3.3 Justificación de la valoración sobre la posibilidad de realizar un plan de ordenación pormenorizada en desarrollo de la ordenación estructural de conformidad con el art. 14 y 38 LOTUP.

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.

> *"Articulo 34. Planeamiento urbanístico*
>
> *1. Los planes de ordenación previstos en la legislación urbanística que afecten a bienes inmuebles declarados de interés cultural se ajustaran a los términos de la declaración. La declaración sobrevenida a la aprobación de los planes determinará la modificación de estos si fuera necesaria para su adaptación al contenido de la declaración.*

En todo caso, los bienes inmuebles así declarados, los entornos de protección que puedan corresponderles, y sus correspondientes instrumentos de regulación urbanística, formarán parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal.

Por lo tanto, el Plan Especial de Ciutat Vella, formará parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal de València.

El ámbito objeto de regulación del PEP Ciutat Vella incluye parcialmente el -Área Central- que es parte del Conjunto Histórico de València 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 Históricos 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 València 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 València 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 a los artículos 14 y 38 LOTUP.

6.3.4 Justificación de que Las determinaciones de la ordenación estructural se adecuan al art. 21 y 42.6 de la LOTUP.

6.3.4.1 Cumplimiento del Artículo 21. LOTUP.

a) Objetivos e indicadores de sostenibilidad y de capacidad territorial y directrices estratégicas del desarrollo previsto.

Se ha detallado y se justifica su cumplimiento en apartado anterior 6.1.1 *Objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y directrices estratégicas del plan general estructural* contiene los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial y se justifica que el PEP de Ciutat Vella cumple los desarrollados en el PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. FEBRERO 2018, que el PEP Ciutat Vella ha tenido en consideración.

De acuerdo con el documento Directrices de Calidad Urbana: Diagnóstico, Indicadores y Directrices Particulares. Febrero 2018, y el PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA. FEBRERO 2018 en el ámbito del PEP Ciutat Vella, confluyen las siguientes Áreas Funcionales, la 01 completa y la 00, 02, 03, 04, 05, 06 parcialmente.

La superficie total del ámbito del PEP Ciutat Vella es de 2.264.814,97 m2 y la superficie del Área funcional 01 coincidente con Ciutat Vella es de 1.476.268,24 m2 que supone un 65% de la superficie total, por lo tanto teniendo en cuenta la importante desproporción existente entre la superficie de este ámbito y el del resto de las áreas funcionales se considera que la justificación del cumplimiento de las DIRECTRICES PARTICULARES del documento Directrices de Calidad Urbana 2018 con las actuaciones que propone este Plan Especial se realizan respecto de los parámetros del Área Funcional-01 ya que las otras son porciones de las Áreas 02,03,05,06 que suponen un 12% de la superficie total del ámbito del Plan, y además parte del área del río Turia y de la red primaria de viales que supone el 22% restante y cualquier otra justificación no sería relevante o significativa.

b) Delimitación y caracterización de la infraestructura verde.
Los espacios y elementos que forman parte de la Infraestructura Verde en el ámbito del el PEP Ciutat Vella son los definidos en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-04 INFRAESTRUCTURA VERDE. RED PRIMARIA y se desarrolla en el apartado 6.1.3 de esta memoria.

c) Dotacionales Red primaria.
Los elementos que forman parte de la ordenación estructural en el ámbito del PEP Ciutat Vella son los definidos en el PGOU para esta zona. Salvo puntuales modificaciones del Plan Especial, que son las siguientes:

MODIFICACIONES DEL PEP CIUTAT VELLA

1. Cambios de equipamientos de la red secundaria a la primaria. Se han detectado, respecto del planeamiento vigente, dotacionales de la red secundaria que se consideran equipamientos de ciudad, y que por tanto tienen que formar parte de la red primaria. El cambio de red secundaria a red primaria no supone un incremento de superficie de dotacional:

- 55288-01-02-03 Pl. Mercado 5 -Mercado Central- PQI-SUR Infraestructura-Servicio urbano
- 59318-08 Pl. Décimo Junio Bruto s/n Centro arqueológico de l'Almoina PQE-CUL Educativo-cultural
- 56225-01 C/ San Pablo 4 -IES Lluís Vives- PQE-DOC 1 Educativo-cultural
- 53342-27-28 C/ Beneficencia 20 -IES Barri del Carme- PQE-DOC 1 Educativo-cultural

3. El PEP Ciutat Vella, adecúa el cómputo dotacional del planeamiento vigente y elimina el dotacional sito en la parcela 5923101 (Plaza del Ayuntamiento 24) Edificio de Correos, teniendo en cuenta que, de acuerdo con la LOTUP, art.63.3, no será necesario suplementar la supresión, total o parcial, de aquellos usos que, aun estando calificados por el planeamiento vigente como equipamiento público, el uso público implantado en su día no responda hoy a la prestación de servicios públicos. Las superficies destinadas a dichos usos no serán computables para el cálculo del estándar dotacional global.

PARCELA	DIRECCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN		SUPERFICIE
5923101	Pl. del Ayuntamiento 24	Edificio de Correos	GIS-5/PQI	Infraestructura-servicio urbano	2.372,40 m2

En este caso se elimina su calificación dotacional y se incluye en el uso Terciario Especial con la compatibilidad de uso Terciario oficinas (Tof 2-3) asociado al uso que se ha venido desarrollando en el edificio. Se considera que este cambio de uso no genera plusvalía que deba asociarse a una actuación de dotación, puesto que se podrán desarrollar los usos previstos en la LOTUP para los terciarios especiales, así como el uso de Terciario oficinas, y no otros de carácter terciario o residencial. Se trata de usos acotados relacionados con los permitidos en el uso dotacional que le otorgaba su anterior calificación.

3. El PEP Ciutat Vella genera nuevo suelo dotacional mediante la creación de equipamientos públicos de la red primaria o la ampliación de otros existentes.

- Se amplía el equipamiento de la parcela 53245-18 C/ del Hospital 13 -Biblioteca Pública Municipal- PQE-CUL Educativo-cultural (+ 1.837,35 m2)
- Se amplía el equipamiento de la parcela 53342-27-28 C/ Beneficencia 20. -IES Barri del Carme-. PQE-DOC 1 Educativo-cultural (+ 469,28 m2)
- Se crea un nuevo equipamiento en la parcela 52352-36 Pl. Tavernes de Valldigna 4 –Biblioteca- PQE-CUL Educativo-cultural (+ 393,12 m2)

El resultado final es un aumento de superficie dotacional de la red primaria de 2.699,75 m2.

Se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA.

d) Delimitación de zonas de ordenación estructural para todo el territorio municipal.

Las Zonas de Ordenación Estructural: De acuerdo con las determinaciones del PGOU este ámbito se define como parte de la Zona Uso Global Residencial Zona Conjunto Histórico (BIC-CHP) y dentro de esta zona se clasifican las subzonas siguientes:

- Subzona CHP-1: Ciutat Vella: Incluye el recinto amurallado “Ciutat Vella”, delimitado por la calle Guillem de Castro, Paseo de la Pechina, calle Blanquerías, calle Conde Trénor, calle Pintor López, Paseo de la Ciudadela, calle Justicia, Plaza Porta de la Mar, calle Colón, calle Xàtiva y calle Guillem de Castro y línea que sigue el linde de fondo de las parcelas recayentes al paramento opuesto de estas tres últimas calles.
- Subzona CHP-2: Primer Ensanche: Corresponde a la parte del ámbito BIC-CHP Conjunto Histórico de València-Área Central, que se encuentra fuera del recinto amurallado y su área de influencia.

La Zona y Subzonas de Ordenación Estructural de las que forma parte el ámbito del PEP Ciutat Vella, se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA.

e) Delimitación de perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial.
Forman parte de la ordenación estructural:

a) La delimitación del Conjunto Histórico de Valencia incluido en el ámbito del Plan declarado Bien de Interés Cultural.
b) La delimitación de los entornos de protección de los bienes de interés cultural (BIC).

Estos perímetros de afección y protección que forman parte de la ordenación estructural del ámbito del PEP Ciutat Vella se representan en el PLANO CATÁLOGO ESTRUCTURAL; O-06 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC. Además, se representan de forma individualizada para cada uno en las Fichas individualizadas de los BB.II.CC en el apartado 9- JUSTIFICACIÓN O DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN.

f) Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo del ámbito del PEP Ciutat Vella de acuerdo al PGOU es Suelo Urbano y se representa en el PLANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-02 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

g) Criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo.

Se definen en el punto 6.3.7 del presente apartado 6.3 de esta Memoria.

H) Políticas públicas de suelo y vivienda.

El PEP Ciutat Vella se desarrollará teniendo en cuenta las determinaciones del reciente Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, aprobado en diciembre 2017 para el periodo 2017-2021, que contempla la política de vivienda social y ayudas de alquiler de vivienda social en el Centro Histórico de la ciudad de València.

Se considera muy importante, para poder alcanzar los objetivos que propone el PEP, que se gestione el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, recientemente aprobado, y se tenga en consideración de forma prioritaria este ámbito en los futuros planes de vivienda que se elaboren en años sucesivos.

6.3.4.2 Respecto del cumplimiento del Artículo 42. Catálogo de protecciones. Apartado 6

A los efectos de la Sección de patrimonio cultural, se considera que conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. Se trata de todos los elementos representados en PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL CATÁLOGO ESTRUCTURAL; O-05 BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO

6.3.5 Justificación de las determinaciones que integran la ordenación pormenorizada de conformidad con arts. 35 y ss. de la LOTUP.

De acuerdo con el Artículo 35. *Determinaciones de la ordenación pormenorizada,* la ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contiene las siguientes determinaciones:

a) La red secundaria de dotaciones públicas.

La mayor parte de la red secundaria de dotaciones públicas procede del planeamiento vigente y se mantiene, se representan en el PLANO O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO. Los cambios que se han realizado se detallan a continuación, pero hay que señalar que se mantiene el equilibrio de equipamientos y los cambios suponen un aumento de la superficie dotacional de red secundaria.

1. El PEP Ciutat Vella clarifica la representación de equipamientos existentes que no estuvieran total o parcialmente bien representados en el planeamiento vigente. En estos casos no se produce un incremento ni disminución de superficie dotacional, ya que la clarificación se reduce a un aspecto formal en los documentos.

5734210-11	C/ de las Rocas 3	Casa de las Rocas	SQE-CUL	Educativo-Cultural
5330209-10-11-12-13	C/ Rey D. Jaime 1	Ámbito C.Puridad	SQE-CUL	Educativo-Cultural
5330214	C/ Murillo 8	Ámbito C.Puridad	SQR	Residencial

5533108	C/ Baja 25	Residencia Palacio de Raga	SQS-ASI	Sanitario-asistencial
5526503	C/ Linterna 26	Consell de la Juventut CV	SQA	Adm.-institucional
5431901	C/ Alta 4	Policía Local y Bomberos	SQI-SEG	Infraestr-seguridad
5830206	C/ Micalet 1	Junta Mun. Distrito	SQA	Adm.-institucional
6228410	C/ Pouet de S.Vicent 1	Casa natal. S.Vte Ferrer	SQE-CUL	Educativo-Cultural
5832501	Pl. Nules 2	Real Maestranza Caballería	SQA	Adm.-institucional
5631801	C/ Caballeros 31	Teatro Talía	TE-QE-CUL	Centros culturales
5631814	C/ Caballeros 31, Álvarez 1	C.O San Vicente Ferrer	TE-QE-CUL	Centros culturales

Respecto del teatro Talía y la Casa Obreros de San Vicente Ferrer, aparecen erróneamente en los planos del planeamiento vigente como dotacionales públicos, siendo en realidad inmuebles calificados como dotacionales privados por el planeamiento vigente, y que ahora se incorporan al uso terciario especial de acuerdo con las determinaciones del art. 37 de la LOTUP modificada por la Ley 1/2019, tal y como se justifica en el apartado 6.3.13 de la presente memoria.

2. El PEP Ciutat Vella detecta, respecto del planeamiento vigente, dotacionales de la red que se consideran equipamientos de ciudad, y que por tanto tienen que formar parte de la red primaria. El cambio de red secundaria a red primaria de los siguientes equipamientos no supone un incremento de superficie de dotacionales:

55288-01-02-03	Pl. Mercado 5	Mercado Central	PQI-SUR	Infr.-Serv. Urbano
59318-08	Pl. Décimo Junio Bruto	C.arq. de l'Almoina	PQE-CUL	Educativo-Cultural
56225-01	C/ San Pablo 4	IES Lluís Vives	PQE-DOC1	Educativo-cult.
53342-27-28	C/ Beneficencia 20	IES Barri del Carme	PQE-DOC1	Educativo-cult.

3. El PEP Ciutat Vella elimina la calificación de equipamiento público de la red secundaria que preveía el planeamiento vigente a las parcelas que se relacionan a continuación:

53353-28	C/ Guillem de Castro-Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
53353-27	C/ Guillem de Castro-Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
53353-26	C/ Guillem de Castro-Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
53353-25	C/ Guillem de Castro- Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
53353-24	C/ Guillem de Castro-Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
53353-23	C/ Guillem de Castro-Gutenberg	UE 22	SP	Socio-Cultural
56339-02-03-04-05	C/ Cruz 5-7-9-11 UE7 Muralla islámica		SP-RPF	Residencial dotacional
52342-12	C/ Beneficencia 11 Asoc. de Caridad SV Paúl		EC	Educativo-cultural
5531501	C/ Landerer 5 Centro Teatral Escalante		EC	Educativo-cultural

El resultado es la disminución de 3.740,93 m2 de equipamiento público de la red secundaria previsto en el anterior planeamiento vigente.

La eliminación de los dotacionales señalados atiende a distintas causas que se detallan a continuación. En cualquier caso, desde el Plan, una vez comprobado que su eliminación no afecta para mantener el equilibrio dotacional puesto que el balance con las nuevas incorporaciones es positivo, se modifica la calificación de las dotaciones señaladas.

Respecto de la eliminación de los dotacionales incluidos en unidades de ejecución, está relacionada con la necesidad de adecuar la viabilidad económica de alguna de las unidades sometidas a mayores cargas urbanísticas que el resto en concreto en las antiguas UE7 y UE 22.

El caso del dotacional de la C/ Beneficencia 11 estaba contemplado como un equipamiento escolar público y se ha comprobado por otra parte que no consta en el mapa escolar de la Conselleria, por lo que se elimina su calificación dotacional.

En el caso del Centro Teatral Escalante, cabe señalar que se modifica su calificación como dotacional público como resultado de la estimación de alegación presentada por la propiedad del inmueble, que expresa la voluntad de rehabilitarlo y ponerlo en uso manteniendo el uso cultural educativo que siempre ha tenido. El edificio no había sido adquirido aún por el Ayuntamiento.

En los dos últimos casos, se elimina su calificación dotacional y se incluyen en el uso terciario especial. Se considera que este cambio de uso no genera plusvalía que deba asociarse a una actuación de dotación, puesto que se podrán desarrollar los usos previstos en la LOTUP para los terciarios especiales, y no otros de carácter terciario o residencial. Se trata de usos acotados relacionados con los permitidos en el uso dotacional que les otorgaba su anterior calificación.

4. El PEP Ciutat Vella propone la calificación de equipamiento público en nuevas parcelas que se relacionan a continuación:

52252-03	C/ Guillem de Castro 38		SQS-ASI Sanitario-asistencial	1.089,63 m2
54334-01	C/ Ripalda 2	Refugio C/Ripalda	SQE-CUL Educativo-Cultural	361,23 m2
57339-04	C/ Serranos 25	Refugio C/Serranos	SQE-CUL Educativo-Cultural	392,21 m2
62304-07	C/ Espada 22	Refugio C/Espada	SQE-CUL Educativo-Cultural	267,36 m2
54269-01-06-24	C/ Vinatea - C/Beata		SQM Dotacional múltiple	292,90 m2
52325-07-08	C/ Corona 27		SQM Dotacional múltiple	276,73 m2
59339-01	C/ Muro de Santa Ana 6	Antigua casa caramelos	SQM Dotacional múltiple	448,19 m2
56249-02-03	C/ Sangre 2-4	Oficinas Ayuntamiento	SQA Administrativo-instituc.	421,59 m2
56284-01-02	Pl. Doctor Collado 2 y 3		SQE-CUL Educativo-Cultural	121,47 m2
61303-14	Pl. Nápoles y Sicilia (planta baja)	Edif. CC.OO.	SQM Dotacional múltiple	1.253,11 m2
56339-12	C/En Borràs.	Dot. muralla islámica	SQR Residencial	78,33 m2
54353-10	C/Salvador Giner 3,7	Molino islámico	SQE-CUL Educativo-Cultural	81,71 m2
	C/Martín Mengod	antiguo kiosko	SQE-CUL Educativo-Cultural	30,55 m2

El resultado de la superficie de equipamiento público nuevo es de 5.114,97 m2.

El balance final teniendo en cuenta los eliminados y los que el PEP Ciutat Vella propone incorporar resulta 1.374,04 m2 de incremento de superficie de equipamientos tras la aprobación del PEP Ciutat Vella.

b) La delimitación de subzonas, con sus correspondientes ordenanzas particulares de edificación.

Para la regulación se han tomado en consideración el resultado del instrumento de paisaje que acompaña al plan. El PEP Ciutat Vella, en todo el ámbito identifica dos subzonas de ordenación pormenorizada y establece su regulación de las Normas Urbanísticas.

Para cada una de las subzonas, se establece ordenanzas particulares de edificación, que incluirán las condiciones sobre dimensiones, forma y volumen aplicables a las edificaciones de nueva planta y condiciones para intervención en edificación existente. En ambos casos se trata de edificación no incluida en el Catálogo que se regula en apartado específico de las Normas. Las SUBZONAS definidas son:

- La "subzona Trama Histórica"
- La "subzona Reforma Urbana siglos XIX y XX".

La clasificación de dos subzonas deriva del análisis de la estructura morfológica realizado que permite distinguir e identificar las distintas peculiaridades que configuran el tejido urbano identificando al mismo tiempo las transformaciones realizadas y los factores que lo han ido originado. La clasificación de subzonas se representa en O-07 CALIFICACIÓN DEL SUELO. SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

c) La fijación de alineaciones y rasantes y el establecimiento de los parámetros reguladores de la parcelación.

Se definen en el PLANO O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO y en las NN.UU del Plan Especial.

e) La regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona.

En las NN.UU del Plan Especial. TITULO VI: REGULACIÓN DETALLADA DE USOS Y ACTIVIDADES se regulan los usos del suelo. En el ámbito ordenado por este PEP Ciutat Vella se identifican dos áreas de calificación por usos:

A. Área de Calificación de Uso Residencial.
B. Área de Calificación de Uso Terciario Exclusivo.

f) La delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural.

Se justifica en el punto 7 del presente apartado 6.3 de esta memoria.

g) La delimitación de unidades de ejecución, continuas o discontinuas.

Para la delimitación de las unidades de ejecución se parte de las dieciocho (18) áreas delimitadas como Unidades de Ejecución (UE) en el ámbito de este Plan Especial por el anterior planeamiento vigente, actualmente de acuerdo con la información facilitada por el Servicio de Gestión de Centro Histórico, la situación es la siguiente:

- Se ha desarrollado y ejecutado la UE 11-12-13 MPEPRI de Mercat y la UE4 MPEPRI de Carmen
- Existen aprobadas sin desarrollar tres unidades más, la UE 18 MPEPRI Carme, la UE-B MPEPRI Mercat y la UE 4 MPEPRI Velluters.
- La UE 12 MPEPRI Velluters Ad.24/09/04 (B.O.P.) (MP1626) con PAI aprobado 25.03.11 y en trámite de aprobación de la reparcelación.
- El resto de las Unidades de ejecución, doce (12), se encuentran en distintas situaciones:
    - Unas sin Programa de Actuación (PAI);
    - Otras con Programa de Actuación (PAI) presentado sin aprobar;
    - Otras con modificaciones sobre el planeamiento aprobado y sujetas aún a autorización por las administraciones competentes, etc.

De acuerdo con las indicaciones del Servicio de Gestión de Centro Histórico, de las unidades pendientes de ejecutar, se mantiene la ordenación de Unidades de Ejecución con Programa de Actuación aprobado que se desarrollarán conforme a las determinaciones de programación y gestión aprobadas o actualmente en trámite.

- UE 12 Velluters Ad.24/09/04 (B.O.P.) PAI aprobado 25.03.11 pendiente de ejecución.
- UE-B MPEPRI Mercat (M.ADEIT) Correjeria, Tapineria, Zurradores Ad. 25/04/98 (B.O.P.) (MP1390). PAI Aprobado, pendiente de ejecución.

En caso de no resultar finalmente aprobadas se adaptarán a los criterios del Plan Especial, en cuyo caso, la UE-B Mercat podrá eliminarse y desarrollarse como actuaciones aisladas haciendo posible la recuperación de las alineaciones actuales de las parcelas y evitar su modificación.

Teniendo en cuenta la problemática expresada en el apartado anterior sobre las Áreas degradadas, se propone la revisión y la ordenación y gestión de las Unidades de Ejecución siguientes:

- UE 1 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 2 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 4 MPEPRI Seu-Xerea
- UE 6, 7, 8, 10 MPEPRI Carme Muralla Musulmana
- UE 22 MEPRI Carme
- UE 12 MEPRI Carme
- UE 10 MPEPRI Velluters
- UE 11 MPEPRI Velluters
- UE 8 MPEPRI Mercat

Se realiza la revisión de cada uno de los ámbitos teniendo en cuenta los aspectos que brevemente se resumen ahora y suponen:

- La recuperación de la trama urbana y de las alineaciones, históricas modificadas en muchos casos por las ordenaciones previstas.
- En todos los casos, la nueva ordenación primará el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y la recuperación de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística, tal y como determina la normativa patrimonial.
- Revisión del ámbito para incorporación de edificaciones al Catálogo, en la mayoría de los casos se trata de patrimonio no monumental, y su conservación contribuye a incrementar el valor patrimonial y ambiental del Conjunto Histórico.
- Se introducirán los cambios de ordenación teniendo en cuenta que la modificación no suponga una reducción de dotaciones públicas calificadas. En caso de eliminarse dotaciones públicas calificadas por la necesidad de hacer viable económicamente la unidad, se compensará mediante la calificación en otros ámbitos y procurando su obtención mediante la compensación en metálico que se obtenga de la cesión de aprovechamiento de las unidades.
- Los cambios que se plantean no han de suponer para el Ayuntamiento la obligación de atender situaciones indemnizatorias dado el estado en que se encuentran los respectivos expedientes.
- Después del estudio realizado se propone eliminar la delimitación de unidades de ejecución en aquellos casos en que se puede desarrollar la edificación sin la necesidad del desarrollo de la gestión y así favorecer una rehabilitación más rápida. El resultado es el siguiente:

1.- Se eliminan las Unidades de Ejecución siguientes, manteniendo si corresponde las Actuaciones Aisladas necesarias para desarrollar la gestión de algunas parcelas. En este caso están las unidades de ejecución siguientes:

- UE 1 Barrio Seu-Xerea.
- UE 4 Barrio Seu-Xerea.
- UE 8 Mercat
- UE 12 Carmen

2.- Se realizan nuevas delimitaciones y ordenaciones para las siguientes Unidades de Ejecución:

- UE 6, 7, 8 y 10 Carme Muralla Musulmana (forman la nueva UE 6-8)
- UE 22 Carme, Guillem de Castro, Llíria, Gutemberg
- UE 2 Seu-Xerea
- UE 11 Velluters
- UE 10 Velluters

Tras 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, como consecuencia de alegaciones se modifica la ordenación de la UE 6-8 Carme Muralla Musulmana y la UE 22 de Carmen.

UE 6-8 Carmen

- Se excluye del ámbito de la UE 8 el Taller artesanal de la C/ Mare Vella 19 y se protege como espacio etnológico. Como consecuencia, parte del patio de las parcelas catastrales 07 y 29 pasa a espacio libre privado y se reduce la zona verde de interior de manzana.
- En la UE 6 parte del espacio libre representado como público forma parte de una de las parcelas protegidas, por lo que pasa a representarse como espacio libre privado (el perteneciente 57333-05).

UE 22

- Se modifica la protección del edificio situado en C/ Llíria 11 (5335320), y se protege sólo la fachada.
- Se permite aparcamiento conjunto para residentes en ámbito de suelo privado

- Como consecuencia de las alegaciones recibidas durante el segundo periodo de exposición al público se desprende la conveniencia de adecuar puntualmente la ordenación de la **UE 22** respecto de la configuración de las plantas bajas recayentes a la fachada de la calle Guillem de Castro suprimiendo el pasaje planteado en la anterior propuesta del PEP y planteando una nueva configuración cerrando estos espacios de las plantas bajas y permitiendo un aprovechamiento lucrativo, de acuerdo con las compatibilidades propias del régimen del uso del subámbito de predominancia residencial, sin dejar de exigir la puesta en valor de los restos de la muralla así como su contextualización respecto de los restos que aparezcan en el espacio libre. De acuerdo con la variación de la edificabilidad que pueda deducirse del cambio en la ordenación expuesto, así como las correcciones respecto de la edificabilidad del uso terciario producto de errores detectados en la anterior versión del PEP, se modifican y adaptan los valores correspondientes a la UE 22

h) Las ordenanzas municipales de policía de la edificación que regulan los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.
En las NN.UU del Plan Especial se regulan los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo y las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.

Las ordenanzas son conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones y, en ningún caso, menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

6.3.6 Justificación del mantenimiento de la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior vigente.

Partimos de los datos de edificabilidad que se reflejan en el Plan Especial Directrices de calidad urbana 2018 (en adelante PED ad. 28.06.2018) donde la edificabilidad potencial lucrativa (residencial + terciaria) es de 3.503.048,88 m2 de techo y de estos, la edificabilidad residencial es de 3.118.846,41 m2 de techo

reparto edificabilidad por usos	Total (m2t)	Residencial (m2t)	Terciaria (m2t)	Industrial (m2t)	Dotacional público y privado (m2t)
Área funcional	4.107.113,02	3.118.846,41	384.202,47	0	604.064,14

01

La edificabilidad resultante de la gestión de las unidades de ejecución previstas por el planeamiento vigente, los distintos PEPRIS en el área funcional 01, era de 69.122,31 m2 de techo residencial tal y como se observa de forma detallada en el cuadro resumen siguiente:

UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS POR LOS PEPRIS Y SUS MODIFICACIONES					
ÁMBITO	**UE/PLANEAMIENTO VIGENTE**	**Edificabilidad residencial (m2t)**	**Edificabilidad terciaria (m2t)**	**nº VIVIENDAS LIBRES (SUP. VIVI. 100 m2)**	**POBLACIÓN POTENCIAL (2,5 hab.viv)**
VELLUTERS	UE-10	2.468,00		24,68	61,70
	UE-11	1.714,00		17,14	42,85
	UE-12	1.106,93		11,07	27,67
	UE-4	4.831,17		48,31	120,78
CARME	UE-22	18.940,00		189,40	473,50
	UE-4	5.734,00		57,34	143,35
	UE-18	654,36		6,54	16,36
	UE-6	1.504,07		15,04	37,60
	UE-7	308,31		3,08	7,71
	UE-8	1.876,82		18,77	46,92
	UE-10	-		-	
	UE-12	4.156,00		41,56	103,90
SEU-XEREA	UE-1	2.577,77		25,78	64,44
	UE-2	6.784,00		67,84	169,60
	UE-4	2.177,84		21,78	54,45
MERCAT	UE-8	1.075,00		10,75	26,88
	UE- 11,12, 13	12.636,00		126,36	315,90
	UE-B	578,04		5,78	14,45
		69.122,31		**691,22**	**1728,06**

Las unidades ya ejecutadas mantienen obviamente su edificabilidad prevista en el planeamiento vigente. Además, el PEP-Ciutat Vella mantiene la ordenación de Unidades de Ejecución con Programa de Actuación aprobado que se desarrollarán conforme a las determinaciones de programación y gestión aprobadas o actualmente en trámite, por lo tanto, la edificabilidad que resulta de ellas también se

mantiene. La edificabilidad de las unidades ejecutadas o aquellas con programa de actuación aprobado (o en trámite) asciende 25.540,50 m2 de techo residencial (A).

UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS Y EJECUTADAS O APROBADAS CUYA EDIFICABILIDAD SE MANTIENE EN EL PEP					
ÁMBITO	**UE/PLANEAMIENTO VIGENTE**	**Edificabilidad residencial (m2t)**	**Edificabilidad terciaria (m2t)**	**nº VIVIENDAS LIBRES (SUP. VIVI. 100 m2)**	**POBLACIÓN POTENCIAL(2,5 hab.viv)**
VELLUTERS	UE-12	1.106,93		11,07	27,67
	UE-4	4.831,17		48,31	120,78
CARME	UE-4	5.734,00		57,34	143,35
	UE-18	654,36		6,54	16,36
MERCAT	UE-11,12,13	12.636,00		126,36	315,90
	UE-B	578,04		5,78	14,45
		25.540,50		**255,41**	**638,51**

El PEP-Ciutat Vella elimina la delimitación de las unidades de ejecución que se representan en el siguiente cuadro y la edificabilidad nueva que generan estas zonas es de 9.108,51 m2 de techo residencial (C) frente a los 9.986,61 m2 de techo que generaban su gestión.

UNIDADES DE EJECUCIÓN ELIMINADAS POR EL PEP					
ÁMBITO	**UE/PLANEAMIENTO VIGENTE**	**Edificabilidad residencial (m2t)**	**Edificabilidad terciaria (m2t)**	**nº VIVIENDAS LIBRES (SUP. VIV. 100 m2)**	**POBLACIÓN POTENCIAL (2,5 hab.viv)**
CARME	UE-12	4.156,00		41,56	103,90
SEU-XEREA	UE-1	2.577,77		25,78	64,44
	UE-4	2.177,84		21,78	54,45
MERCAT	UE-8	1.075,00		10,75	26,88
		9.986,61		**99,87**	**249,67**

El PEP-Ciutat Vella delimita nuevas unidades de ejecución, que son las que aparecen en el siguiente cuadro y el resultado de su gestión es de una edificabilidad de 34.750,91 m2 de techo residencial (B) y de 3.309,11 m2 de techo terciario frente a los 33.595,20 m2 de techo residencial que se generaban con el planeamiento vigente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS POR EL PEP					
ÁMBITO	**UE/PLANEAMIENTO VIGENTE**	**Edificabilidad residencial (m2t)**	**Edificabilidad terciaria (m2t)**	**nº VIVIENDAS LIBRES (SUP. VIVI. 100 m2)**	**POBLACIÓN POTENCIAL (2,5 hab.viv)**
VELLUTERS	UE-10	2.739,76		27,40	48,86
	UE-11	2.702,61		27,03	67,57

CARME	UE-22	17.232,49	3.245,24	172,32	430,81
	UE-6-8	5.841,84		58,42	146,05
SEU-XEREA	UE-2	7.559,46		75,59	118,99
		36.076,16	**3.245,24**	**360,76**	**901,90**

El resultado de la edificabilidad residencial que se genera con la propuesta del PEP en el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente es de 70.725,18 m2t:

- En las unidades en que se mantiene su edificabilidad: 25.540,51 m2t
- En las unidades que se eliminan: 9.108,51 m2t
- En las unidades que se delimitan nuevamente en el PEP: 36.076,16 m2t

Por lo tanto, si tomamos el dato inicial de 69.122,31 m2 de techo residencial y los 0 m2 de techo terciario según el planeamiento vigente, resulta un aumento de edificabilidad de 70.725,18 m2t - 69.122,31 m2t = **1.602,87 m2** de techo de residencial y un aumento de edificabilidad terciaria de **3.245,24 m2 de techo.**

No obstante, para hacer el balance final tenemos que tener en cuenta que el PEP-Ciutat Vella introduce otros cambios en la ordenación urbanística que ocasionan reducción de la edificabilidad computada que se producen por una parte debido a la calificación de nuevos dotacionales y por otra, debido a casos en los que se ha modificado el régimen de alturas de alguna parcela ubicada en ámbito del entorno de protección de algún monumento, ocasionado por razonamientos de afecciones de carácter patrimonial al bien protegido. El resultado de las modificaciones que a continuación se detallan supone **una reducción total de edificabilidad de 11.678,95 m2 de techo.**

57339	04	Calificación como dotacional y eliminación plantas	266,56
54334	01	Calificación como dotacional y eliminación plantas	1444,93
52325	07 y 08	Calificación como dotacional	915,54
52325	36+colindante	Calificación como dotacional	1315,01
51298	07 y 05	reducción alturas	2057,85
52252	09	reducción alturas	2728,14
51267	01	reducción alturas	2950,92
			11.678,95

Si partimos de la edificabilidad que contempla el PED donde la edificabilidad lucrativa potencial es de 3.503.048,88 m2 de techo

Edificabilidad lucrativa (residencial + terciaria) según PED (m2t)	**3.503.048,88**
(-) UE planeamiento vigente (residencial) (m2t)	69.122,31
(+) Edif. UE PEPRIS que se mantienen (residencial) (m2t)	25.540,51
(+) Edif. UE eliminadas PEP (residencial) (m2t)	9.108,51
(+) Edif. UE PEP (residencial) (m2t)	36.076,16
(+) Edif. UE PEP (terciaria) (m2t)	3.245,24
(-) Reducción de edificabilidad PEP(m2t)	11.678,95
Edificabilidad lucrativa según PEP Ciutat Vella (m2t)	**3.496.218,04**
Por tanto, resulta una reducción edificabilidad lucrativa (residencial + terciaria) de (m2t)	**6.830,84**

Por lo tanto, **podemos concluir con que no existe aumento de edificabilidad lucrativa en el ámbito del área funcional AF 01.** Comparando los datos del PED y los obtenidos de la propuesta del PEP Ciutat Vella, existe un aumento de edificabilidad residencial generado por el desarrollo de las unidades de ejecución del ámbito de 1.602,87 m2t y un aumento de la edificabilidad terciaria de 3.245,24 m2t, sin embargo a largo plazo se producirá una reducción de la edificabilidad lucrativa debido a la aplicación del nuevo régimen urbanístico que contempla la reducción puntual de altura de algunos edificios, fundamentalmente en el entorno de protección de los monumentos (- 11.678,95 m2t).

	Residencial (m2t)	Terciaria (m2t)
Edificabilidad según Planeamiento Vigente PEPRI	3.118.846,41	384.202,47
Edificabilidad según PEP Ciutat Vella	3.108.770,33	387.447,71

6.3.7 Justificación del cumplimiento del punto 8 del anexo IV de la LOTUP.

El ANEXO IV de la LOTUP se refiere a los estándares urbanísticos y normalización de determinaciones urbanísticas. El apartado 8 trata este aspecto para el caso de modificaciones de planes como es el caso que nos ocupa.

Las reglas de aplicación de los estándares urbanísticos exigidos a las modificaciones de planes serán las establecidas en el presente apartado. Y como regla general, hay que tener en cuenta que la ordenación modificada debe tener un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación.

Todo plan modificativo, que incremente la capacidad poblacional respecto del planeamiento vigente, deberá suplementar la dotación de parque público de red primaria, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima de parques de red primaria. **En este caso como hemos justificado en el apartado anterior no existe incremento poblacional respecto del planeamiento vigente.**

De los cuadros anteriores se extraen los siguientes datos:

El ESTÁNDAR DOTACIONAL GLOBAL (EDG), se obtiene de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad total, y expresado en metros cuadrados de suelo dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad. Este indicador global cuantitativo no se toma como única referencia para valorar la calidad de las ordenaciones urbanísticas, debiendo considerarse complementariamente, el diseño y ubicación de las dotaciones públicas, la calidad de la ordenación de espacios públicos resultantes, las condiciones funcionales de accesibilidad y uso de las dotaciones públicas. En el cálculo del estándar dotacional global no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas o privadas.

1. En el ámbito de Ciutat Vella (AF-01) el EDG previo al PEP CIUTAT VELLA, obtenido de los datos del Plan Especial Directrices de calidad urbana 2018, es decir el que corresponde a las propuestas del planeamiento vigente, es de EDG: 558.189,60/3.503.048,88=0,1593 m2s/m2t

Datos empleados para el cálculo
a) Edificabilidad total:

ámbito	Superficie (m2)	Edif. Residencial (m2t)	Edif. Terciaria (m2t)	Edif. Lucrativa Total (m2t)
AF-01	1.481.040,75	3.118.846,41	384.202,47	3.503.048,88

b) Superficie de dotaciones públicas

superficie de parque repercutido (m2s) (+)	122.691
espacios libres globales (m2s) (+)	277.691
equipamiento global en parcela (m2s) (+)	160.180
Cómputo edificio correos (-)	2.372,40
superficie dotacional (m2s)	558.189,60

2. El resultado del EDG que se obtiene de las propuestas del PEP CIUTAT VELLA se deduce del resultado de los datos siguientes:

El PEP CIUTAT VELLA presenta un EDG sensiblemente mayor puesto que se han realizado aumento de los dotacionales existentes. El resultado teniendo en cuenta esos aumentos será el siguiente:
Datos empleados para el cálculo

a) Edificabilidad total:

Edif. Residencial (m2t) 3.108.770,33
Edif. Terciaria (m2t) 387.447,71
Edif. Total (m2t) 3.496.218,04

b) Superficie de dotaciones públicas

Se toma como dato de partida el del área funcional (AF-01) de acuerdo al planeamiento vigente

superficie de parque repercutido (m2s) (+)	122.691
espacios libres globales (m2s) (+)	277.691
equipamiento global en parcela (m2s) (+)	160.180
Cómputo edificio correos (-)	2.372,40
superficie dotacional (m2s)	558.189,60

El PEP Ciutat Vella propone las siguientes variaciones:

Red primaria equipamientos: aumento de 2.699,75 m2
Red secundaria equipamientos: aumento de 1.374,04 m2
Red secundaria, espacio libre público, SVJ Jardín=1.569 m2
Aumento total dotaciones: 5.642,79 m2
Superficie dotacional (m2s) 558.189,60+5.642,79 m2=563.832,39 m2s
EDG: 563.832,39 /3.496.218,04= **0,1613 m2s/m2t**

Cuadro comparativo:	
Planeamiento vigente	**EDG =0,1593 m2s/m2t**
PEP Ciutat Vella	**EDG =0,1613 m2s/m2t**

6.3.8 Criterios para la delimitación de las Áreas de Reparto.

El PEP delimita las unidades de ejecución en suelo urbano que constituyen cada una un área de reparto, tal y como indica el art. 75.3 LOTUP.

El criterio seguido para la delimitación de estas Unidades de Ejecución, ha consistido en posibilitar la culminación de la urbanización preexistente y la obtención del suelo dotacional adscrito con un criterio funcional y proporcionado, todo ello unido a un criterio de ordenación en el que prima la conservación

de los valores patrimoniales que avalan la declaración de BIC del Conjunto Histórico de esta parte de la ciudad.

Se ha seguido la definición de Unidades de Ejecución prevista en el art. 72.2 LOTUP siendo ámbitos de gestión urbanística homogéneos delimitados para su programación y ejecución conjunta.

Conforme a estos criterios el PEP delimita unidades de ejecución continuas y discontinuas. En concreto las únicas discontinuas son la UE Carmen 6-8 (que proviene de anteriores unidades de ejecución delimitadas en el PEPRI de 1993 para la obtención y urbanización del entorno de la Muralla Islámica) y la UE 2 Seu-Xerea.

El aprovechamiento tipo de estas Unidades de Ejecución, que a su vez son áreas de reparto, en los términos antes señalados, se ha calculado conforme a los criterios generales de la LOTUP derivados de la definición dada en el art. 71. c) LOTUP (ahora refundido junto con los art. 68, 69, 70 y 71 en un mismo art. 68 según Ley 1/2019 que modifica la LOTUP)

A tal efecto (i) se ha partido de la edificabilidad unitaria del área de reparto; (ii) la cual se ha ponderado mediante la aplicación de un coeficiente corrector aplicado a los diferentes usos y tipologías. Con respecto a los distintos usos, con carácter general en todas las Unidades de Ejecución se puede dar el uso residencial compatible con usos terciarios.

De acuerdo con la Ponencia de Valores catastrales de la ciudad de Valencia, el ámbito Ciutat Vella, aplicando los distintos polígonos fiscales (Polígono 01A para los barrios Carme y Velluters, y Polígono 01B para Seu-Xerea) se ha considerado como uso dominante el Residencial asignándole el coeficiente "1" y en función de los valores de repercusión obtenido en la Ponencia de Valores catastrales se le ha asignado al uso Terciario el coeficiente "2".

En el siguiente cuadro se refleja el aprovechamiento tipo actual (anterior a la aprobación del PEP):

Planeamiento vigente										
ÁMBITO	**UE**	**SUPERF. (m2s)**	**edificabilidad (m2t)**		**equipamiento (m2s)**	**espacio libre (m2s)**	**red viaria (m2s)**	**IER (bruto) m2t/ m2s**	**Aprovech. tipo del Área de reparto ua/m2s**	**nº viv**
			residencial (m2t)	**terciaria (m2t)**						
VELLUTERS	UE-10	1.149,00	2.468,00	0	(-)	357,00	150,00	**2,15**	**2,15**	24,68
	UE-11	849,00	1.714,00	0	114,00	271,00	108,00	**2,02**	**2,02**	17,14
CARMEN	UE-22	11.106,41	18.940,00	0	919,00	1.752,00	3.502,00	**1,71**	**1,71**	189,40
	UE-6	825,68	1.504,07	0	(-)	537,00	(-)	**1,82**	**1,82**	15,04
	UE-8	1793,23	1816,82	0	(-)	1321,86	35,92	**1,01**	**1,01**	18,17
SEU-XEREA	UE-2	2669,00	6784,00	0	(-)	759,00	321,00	**2,54**	**2,54**	67,84
Totales		18.392,32	33.226,89		1.033,00	4.997,86	4.116,9			332,27

Con arreglo a los criterios expuestos en el presente apartado, el Aprovechamiento tipo de las distintas áreas de reparto (Unidades de ejecución delimitadas) delimitadas por el PEP Ciutat Vella es el siguiente:

PEP Ciutat Vella												
			privado		edificabilidad (m2t)							
ÁMBITO	**UE**	**SUPERF. (m2s)**	**m2s residencial**	**m2 terciario**	**residencial (m2t)**	**terciaria (m2t)**	**equipamiento (m2s)**	**espacio libre (m2s)**	**red viaria (m2s)**	**IER (bruto) m2t/ m2s**	**Aprovech. tipo Área reparto ua/m2s**	**nº viv**
VELLUTERS	UE-10	1.151,16	684,94	0,00	2.739,76	0,00	245,73	0,00	220,49	**2,38**	**2,38**	27,40
	UE-11	1.211,83	551,93	0,00	2.702,61	0,00	113,91	526,34	19,65	**2,23**	**2,23**	27,03
CARMEN	UE-22	11.008,87	5.123,10	1.665,77	17.232,49	3.245,24	0,00	4.220,00	0,00	**1,57**	**2,15**	172,32
	UE-6-8	2.908,51	1.558,25	0,00	5.841,84	0,00	0,00	1.323,29	26,97	**2,01**	**2,01**	58,42
SEU-XEREA	UE-2	2.772,31	1.703,40	0,00	7.559,46	0,00	267,36	343,32	458,23	**2,73**	**2,73**	75,59
TOTALES		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24	627,00	6.412,95	725,34			360,76

De los cuadros anteriores podemos deducir, por comparación, que el IER bruto (índice de edificabilidad residencial) de las áreas de reparto del PEP Ciutat Vella, correspondientes con las Unidades de Ejecución, es similar al IER (bruto) del área funcional (AF-1) del Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de la ciudad de València → IER (bruto) AF1 = **2,11 m2t/m2s**

6.3.9 Delimitación de las Áreas Urbanas Homogéneas.

Respecto de la delimitación de las Áreas Urbanas Homogéneas tenemos que tener en cuenta que:

Tras la derogación de la Modificación Puntual del PGOU, por Sentencia firme del Tribunal Supremo de fecha 10 de diciembre de 2014, la ciudad de València debe determinar cómo calcular el aprovechamiento correspondiente a aquellos terrenos calificados en el planeamiento como suelo dotacional público, ubicados en suelo urbano y que no se encuentren incluidos en ámbito de gestión alguno –ni unidades de ejecución, ni áreas de reparto uniparcelarias; de otro modo, estos suelos se verían abocados, salvo que fueran objeto de reserva o transferencia de aprovechamiento, o que se incluyeran en algún ámbito de gestión posterior, a ser obtenidos de forma onerosa por la Administración.

En la actualidad, y de conformidad con la legislación urbanística estatal y autonómica, se está generando un importante incremento de las solicitudes de particulares de apertura de expedientes de expropiación por ministerio de la Ley, que la Administración debe atender de forma reglada.

El PEP Ciutat Vella recoge las condiciones al respecto determinadas por el documento "Homologación sectorial del planeamiento vigente en el ámbito del suelo urbano de la Ciutat Central" (diciembre 2018). En este documento, que será expuesto al público próximamente, se procede incluir los criterios a utilizar en el cálculo de la citada edificabilidad que se tendrá en consideración a efectos de la valoración del suelo dotacional público con fines expropiatorios, todo ello de conformidad con la jurisprudencia sentada por los tribunales.

Esta valoración se realizará de conformidad con la legislación vigente sobre la materia en cada momento, siendo ésta en la actualidad el Real Decreto 1492/2011 que aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo y el Real Decreto Legislativo 7/2015 que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

CRITERIOS DE CÁLCULO:

La aplicación de la fórmula del art. 21 del Reglamento de Valoraciones se concreta con los siguientes criterios extraídos de la experiencia en la realización de justiprecios expropiatorios y de las Sentencias judiciales que se han ido produciendo sobre estos aspectos:

- Constituye un área urbana homogénea, cada una de las Áreas Funcionales incluidas en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de la ciudad de València, aprobado definitivamente el 28 de junio de 2018, debiendo excluirse de las mismas aquellos terrenos que se integren en ámbitos de gestión determinados ya por el planeamiento vigente.
- En estos ámbitos se podrán estudiar pormenorizadamente las condiciones de tipología y homogeneidad de las edificaciones y concretar Subáreas Homogéneas que permitan una más equitativa determinación de la edificabilidad media correspondiente a cada una de ellas.
- En aquellos planes cuya delimitación no se ajuste a los ámbitos de las áreas funcionales, deberá justificarse la inclusión de la totalidad de los terrenos en un área funcional o área urbana homogénea que se delimite al efecto.
- Para el caso de suelos urbanos dotacionales públicos, no incluidos en los ámbitos referidos, se adoptará el valor de la edificabilidad media correspondiente al área urbana homogénea más próxima.
- En el caso de otros suelos urbanos no incluidos en las Áreas Funcionales (suelos no residenciales de la ciudad central y Poblats o pedanías), se realizará individualizadamente la delimitación de un área suficientemente amplia y de características urbanísticas homogéneas que será utilizada como Área Urbanísticamente Homogénea para el cálculo de la edificabilidad media aplicable a la finca a valorar. El valor de repercusión del suelo se obtendrá por el método residual estático según la propia legislación urbanística.
- Para el cálculo de los terrenos dotacionales, incluidos en el ámbito, ya afectados a su destino y por tanto ya obtenidos por la Administración y con el uso indicado en el planeamiento vigente, no se incluirán aquellas dotaciones públicas obtenidas por medios onerosos por la Administración (permuta, convenio urbanístico, reservas de aprovechamiento, compra-venta o expropiación o cualquier otra legalmente establecida), o aquellas dotaciones públicas que no estando incluidas en ámbitos de gestión sólo puedan ser obtenidas de forma onerosa, dado el derecho de aprovechamiento urbanístico que generan para la Administración.

En el ámbito del PEP Ciutat Vella se delimitan las siguientes Áreas Urbanas Homogéneas (estas áreas se representan en el plano anexo en la presente memoria.

- Áreas Urbanas Homogéneas del ámbito coincidente con el Área Funcional 01 del PED, (Ad el 28 de junio de 2018) y en esta se establecen las siguientes subáreas Urbanas Homogéneas:

  THC: Trama Histórica
  RUR 1: Reformas Urbanas s. XIX y XX
  RUR 12: Reformas Urbanas s. XIX y XX: Avenida del Oeste

- Fuera del ámbito del Área Funcional 01, el Área Homogénea de aplicación será la que corresponda a su Área Funcional de acuerdo a la distribución del PED (Ad el 28 de junio de 2018).

6.3.10 Justificación cumplimiento de los arts. 76, 77 y 178 de la LOTUP. Actuaciones Aisladas e Integradas.

El art. 77.1.c) LOTUP en la redacción anterior a la Ley 1/2019 establecía que *"En el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración es del*

cinco por cien del aprovechamiento tipo". Y así se había recogido en la Memoria de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica.

Con la Ley 1/2019 esa regla cambia y se sustituye por lo dispuesto en el art. 77.1.b) LOTUP (nueva redacción) según el cual *"En parcelas de suelo urbano* ***incluidas en unidades de ejecución*** *delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y* ***en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas*** *que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior. Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación"*

El porcentaje de aprovechamiento a favor de la Administración en la Ley 1/2019 deja de ser una regla fija (todas las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano) para ser una regla que está en función del "*incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior"* pasando a ser ahora del 10 por ciento de dicho incremento, en lugar del 5 por ciento de todo el aprovechamiento.

Por otro lado, aunque la nueva redacción del art. 77.1.b) permite modular el porcentaje de cesión a la vista del resultado que arroje la comparación de la rentabilidad de la actuación frente a otras actuaciones dentro de la misma área urbana homogénea, la propuesta que se formula no hace uso de esta posibilidad considerando que las rentabilidades estimadas en todas las Unidades de Ejecución delimitadas son sensiblemente iguales, dada la igualdad sustancial a efectos de la promoción inmobiliaria de todo el ámbito de Ciutat Vella por su extensión, proximidad a dotaciones y servicios públicos, y otros factores que podrían atribuir una rentabilidad extraordinaria a algunas actuaciones y que en los casos analizados no concurren.
Una vez ajustado este cambio se ha establecido, conforme a lo dispuesto en el art. 178.2 LOTUP, cuya redacción no ha cambiado, que **para las actuaciones aisladas** con *".... atribución de incremento de aprovechamiento establecido mediante la revisión o modificación del plan, se deberá satisfacer la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente ley y la del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos del artículo 77 de esta ley"*

Esta regla se entiende que no aplica a las unidades de ejecución que resolverán la cesión del suelo dotacional que les corresponda conforme se establezca en cada uno de los Programas de Actuación Integrada.

De esta forma se clarifica que en el caso de solares o parcelas sujetas al régimen de actuaciones aisladas la obtención de las licencias municipales de obras se tendrá que satisfacer, como señala la Ley (adicionalmente al pago de la Tasa y al ICIO correspondiente): (i) la cesión de suelo dotacional público correspondiente o el pago de su equivalente económico, y (ii) lo mismo respecto de la cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento.

Para la satisfacción de ambas cargas se ha optado también por recoger el nuevo régimen jurídico establecido en el art. 77.1.b), segundo párrafo de la LOTUP, según el cual *"para el caso de parcelas*

*sometidas al régimen de **actuaciones aisladas** con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público **podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor**, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación".*

Todos estos ajustes se han realizado en la Memoria de Viabilidad Económica y de Sostenibilidad Económica, apartados [7.1 y 7.2], así como en el documento de Normas Urbanísticas y de Protección y en la presente memoria. En apartados posteriores de este informe se detallan los cambios realizados al respecto.

En el Plan Especial se identifican de forma singularizada a los efectos de la normativa urbanística vigente las **Actuaciones Aisladas** que se mencionan a continuación, sin incremento de aprovechamiento urbanístico.

1. Actuación Aislada de promoción pública, delimitada en la plaza y calle Sagrario del Salvador que incluye la edificación del equipamiento y la reurbanización del ámbito del espacio público vinculado a la cabecera de la iglesia del Salvador. Quedan incluidas en este ámbito las parcelas 5932501-02-03-04-05

2. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas, que el plan define sin incremento del aprovechamiento objetivo, y por tanto forma área de reparto junto al ámbito de su vial de servicio, que es el terreno adyacente necesario para dotarlas de la condición de solar, o la parte proporcional de él, son:

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230420	223,64 m2s	550,60 m2t	223,64 m2s	505,84 m2t
PARCELA 6230401	56,93 m2s	0 m2t	43,69 m2s	96,76 m2t
PARCELA 6230402	53,83 m2s	56 m2t	53,83 m2s	0 m2t
PARCELA 6230403	39,93 m2s	159,72 m2t	39,93 m2s	0 m2t

Como única excepción al desarrollo individualizado de estas Actuaciones Aisladas, se establece que el desarrollo de las previstas sobre las parcelas 62304-20, 01, 02, 03 se deberán desarrollar conjuntamente mediante un Programa de Actuación Aislada, pues el resultado conforme a la ordenación prevista es una única parcela edificable (art. 72.3 LOTUP, ahora refundido en art.69 de acuerdo con Ley 1/2019 que modifica la LOTUP) si bien a dicho resultado no se puede llegar simplemente mediante la solicitud de licencia de obras ya que el propietario de la parcela edificable deberá gestionar la obtención de una parcela para ser edificable en parte (parcela 01) que pertenece a otra persona distinta y destinar a Espacio Libre Privado de Uso Público el ámbito de las parcelas (01, 02 y 03).

3. Las parcelas sujetas a actuaciones aisladas a los que el planeamiento atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del plan anterior, son:

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230405	0 m2s	0 m2t	48,24 m2s	192,96 m2t
PARCELA 6230408	0 m2s	0 m2t	42,32 m2s	169,28 m2t
PARCELA 6230409	93,55 m2s	374,2 m2t	151,06 m2s	604,24 m2t
PARCELA 6131111	12,53 m2s	50,12 m2t	103,78 m2s	290,00 m2t
PARCELA 6131115	85,97 m2s	343,88 m2t	105,23 m2s	420,92 m2t
PARCELA 6131116	79,43 m2s	317,72 m2t	91,87 m2s	363,00 m2t
PARCELA 6131119	220,50 m2s	882,00 m2t	342,73 m2s	1123,00 m2t
PARCELA 6131120	17,94 m2s	71,76 m2t	47,08 m2s	188,32 m2t

PARCELA 5729106	0 m2s	0 m2t	12,83 m2s	51,32 m2t
PARCELA 5729107	0 m2s	0 m2t	16,38 m2s	65,52 m2t
PARCELA 5729108	0 m2s	0 m2t	118,68 m2s	474,72 m2t
PARCELA 5729109	0 m2s	0 m2t	49,59 m2s	198,36 m2t
PARCELA 5729110	20,46 m2s	81,84 m2t	46,59 m2s	186,36 m2t
PARCELA 5432901	81,43 m2s	325,72 m2t	126,59 m2s	506,36 m2t
PARCELA 5432905	128,67 m2s	514,68 m2t	248,08 m2s	992,32 m2t
PARCELA 5629701	11,22 m2s	44,88 m2t	24,10 m2s	96,40 m2t
PARCELA 5629702	15,23 m2s	60,92 m2t	46,00 m2s	184 m2t

El ámbito de las Actuaciones Aisladas será el de la parcela edificable y el vial que da frente a la misma y que es lo que la convierte en solar.

Como ya se ha indicado en anteriores párrafos, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente, estas actuaciones aisladas deberán satisfacer (1) la cesión de suelo dotacional correspondiente según la presente norma y (2) la cesión del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, en los términos que determine la normativa urbanística vigente en el momento de solicitud de licencia.

A partir de los datos de la anterior tabla calculamos que el total del aprovechamiento de estas parcelas era de 3.834,04 m2t en el planeamiento anterior, y pasa a ser de 6.709,68 m2t en el PEP Ciutat Vella, lo que supone un incremento de 2.875,64 m2t.

Las reglas para fijar la cesión dotacional derivada del incremento de aprovechamiento, serán las establecidas en la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) LOTUP o las que en el futuro las sustituyan, es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro los sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

Teniendo en cuenta que el estándar dotacional global calculado para el ámbito (EDG) es de 0,1613 m2s/m2t, el incremento de edificabilidad en los ámbitos de las actuaciones aisladas deberá ir acompañado de una cesión de suelo dotacional de 0,1613 m2s por cada m2 de techo incrementado. **Partiendo del dato de incremento de aprovechamiento calculado, esto supone un total de: 2.875,64 m2t x 0,1613 = 463,84 m2s**

No obstante, de acuerdo con el artículo 36 apartado 5 LOTUP (o precepto que en un futuro lo sustituya), cuando sea imposible la cesión en terrenos en el propio ámbito de la actuación, las dotaciones públicas podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo, o bien se compensarán económicamente. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes.

Respecto del porcentaje de aprovechamiento que corresponde a la administración, de acuerdo con el artículo 77 apartado 1.b), **partiendo del dato de incremento de aprovechamiento calculado, esto supone un total de: 2.875,64 m2t x 0,10 = 287,56 m2s**

Respecto de las **actuaciones integradas**, el Plan Especial, de acuerdo con los datos expuestos en el apartado 6.3.8 de la presente memoria, modifica las Unidades de Ejecución UE-10 Velluters, UE-11 Velluters, UE-22 Carmen, UE-6-8 Carmen y UE-2 Seu-Xerea. Todas ellas experimentan incremento de aprovechamiento, y en este sentido deben atender a las determinaciones del art.77.1.b de la LOTUP.

Así pues, teniendo en cuenta que el aprovechamiento en el ámbito de las Unidades de Ejecución respecto del planeamiento anterior era de 33.226,89 m2 y en el PEP Ciutat Vella es de 42.566,64 m2, existe un incremento de aprovechamiento de 9.339,75 m2.

Partiendo de estos datos, el aprovechamiento resultante que corresponde al Ayuntamiento es del 10% del incremento de aprovechamiento respecto del planeamiento anterior: 9.339,75 x 0,10 = 933,97 m2

6.3.11 Justificación cumplimiento art. 75 LOTUP respecto de las actuaciones integradas

La justificación del cumplimiento del art. 75 ya se ha dado en los puntos precedentes. Se incorporan a las Normas Urbanísticas del PEP (Anexo V "Gestión") las fichas correspondientes a las distintas unidades de ejecución.

6.3.12 Justificación de la modificación del art.37 de la LOTUP por la aprobación de la Ley LEY 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP

Se ha producido un relevante cambio como consecuencia de la derogación del anterior art. 37 de la LOTUP que reconocía el derecho de los titulares de suelo DOTACIONAL PRIVADO a solicitar el cambio de calificación urbanística del mismo estableciendo ahora la consideración de estos inmuebles como "terciarios especiales".

La cuestión de los suelos dotacionales privados en el ámbito de Ciutat Vella es particularmente relevante puesto que son muchos los que conforme al planeamiento actualmente en vigor (PEPRIs) tienen esa calificación. La nueva redacción de la Ley 1/2019, modifica el art.37 de la LOTUP eliminando la posibilidad de calificar nuevos dotacionales privados. La citada modificación del art.37 determina que los suelos de titularidad privada destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial tendrán el carácter de uso "terciario especial". Además, el artículo 37 en su anterior redacción, otorgaba el derecho a los propietarios a solicitar su cambio de calificación que ahora, tras la Ley 1/2019, ha desaparecido.

Por lo tanto, en cuanto a los inmuebles calificados como equipamiento dotacional privado por el planeamiento vigente incluidos en el ámbito del PEP, se han producido determinados cambios asociados a las siguientes situaciones:

1. Dotacionales privados destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.
2. Dotacionales privados destinados a otros usos distintos de los anteriores: Infraestructura Servicio Urbano, Administrativo-institucional y Dotacional múltiple.
3. Dotacionales privados cuyos propietarios solicitaron un cambio de calificación durante el transcurso de elaboración y de la exposición pública del PEP Ciutat Vella.

Respecto del primer caso, en aplicación del art. 37 de la Ley 1/2019 LOTUP, los dotacionales privados destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial del documento de la Versión Preliminar de febrero 2019, pasan calificarse como "terciarios especiales".

El PEP establece un nuevo subámbito dentro de su régimen de usos denominado **Subámbito Terciario Especial**, en el cual se asigna a cada inmueble el uso que le correspondía atendiendo a su anterior calificación, educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial, admitiendo solo la compatibilidad entre los usos anteriormente descritos si este cambio resulta compatible con los valores patrimoniales del edificio de que se trate. Como excepción se establece que los edificios destinados a uso educativo TE (QE-DOC 1) Centros Docentes Primaria y Secundaria no gozarán de este régimen de compatibilidad con otros usos terciarios especiales ya que se considera que son relevantes para la prestación del servicio educativo que se está realizando en estos momentos.

En la tabla representa la correspondencia de uso asignado a cada uno de los inmuebles calificados como dotacionales privados en la versión anterior del PEP. Los usos de cada parcela se representan en el plano de ordenación O-10 Usos:

VERSIÓN PRELIMINAR FEBRERO 2019		**VERSIÓN PRELIMINAR MAYO 2019**	
DOTACIONALES PRIVADOS (uso educativo-cultural, sanitario-asistencial)		INMUEBLES INCLUIDOS EN EL SUBÁMBITO TERCIARIO ESPECIAL	
QE Educativo-cultural	QE-CUL Centros culturales	TE-QE Educativo-cultural	TE-QE-CUL Centros culturales
	QE-DOC 1 Centros docentes Educación obligatoria		TE-QE-DOC 1 Centros docentes Educación obligatoria
	QE-DOC 2 Centros docentes Educación no obligatoria o régimen especial		TE-QE-DOC 2 Centros docentes Educación no obligatoria o régimen especial
QS Sanitario-asistencial	QS-SAN Centros sanitarios	TE-QS Sanitario-asistencial	TE-QS-SAN Centros sanitarios
	QS-ASI Centros asistenciales		TE-QS-ASI Centros asistenciales
	QS-R Centros religiosos de culto y residencias de comunidades religiosas, que formen unidad funcional con él		TE-QS-R Centros religiosos de culto y residencias de comunidades religiosas, que formen unidad funcional con él

A continuación, se relacionan los inmuebles calificados como dotacionales privados incluidos la versión anterior del PEP, que pasan a formar parte ahora del Subámbito Terciario Especial:

TERCIARIO ESPECIAL EDUCATIVO-CULTURAL

TE (QE-DOC 1)/CENTROS DOCENTES PRIMARIA Y SECUNDARIA

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN
53283-10	C/ Carniceros 6	Real Colegio de las Escuelas Pías
55359-10	C/ Padre Huérfanos 3	Centro de Enseñanza Gran Asociación
58334-11	C/ Muro Santa Ana 5	Colegio Sagrado Corazón

TE (QE-DOC 2) /CENTROS DOCENTES EDUC. NO OBLIGATORIA

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN
50333-03	Paseo de la Pechina 2	Universidad Católica de Valencia Campus San Juan Bautista
59310-01	C/ Almudín 1	Universidad CEU-UCH - Palacio de Colomina
60329-07	C/ Trinitarios 3	Seminario Conciliar
60337-01	C/ Pintor López 8	Escuela Profesional Xavier
61303-12	C/ Gobernador Viejo 23	Escolanía Ntra Sra. Desamparados
51317-02-03	C/ Guillem de Castro 94	Universidad Católica de Valencia (campus Santa Úrsula)
53245-06-22	C/ Quevedo 2	Universidad Católica de Valencia, San Vicente Mártir. Campus San Carlos Borromeo

TE (QE-CUL) /CENTROS CULTURALES

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN
52273-06	C/ Balmes 29	Gremio de Carpinteros
52342-16	C/ Corona 34	I. de la Milagrosa antiguo Asilo del Marqués de Campo. Sede Univ. Católica s. Vicente Mártir.
53302-29	C/ Quart 21-23	En ámbito interior manzana del antiguo Convento de la Puridad
55315-03	C/ Caballeros 26	Palacio Mercader. Sede Fed. de Coop. Agro-alimentàries de la C. V.
56257-01	C/ San Vicente Mártir 44	Teatro Olympia
56301-01	C/ Cadirers 5	Antiguo Círculo de Bellas Artes
57325-08	Pl. Nules 1	Real Maestranza de Caballería de Valencia
58257-05	Pl. del Ayuntamiento 18	Ateneo Mercantil de Valencia
60293-04	C/ Trinquete de Caballeros 9	Lo Rat Penat
60314-05	Pl. San Luís Beltrán 3	Casa Natalicia de San Luís Beltrán
60314-08-09	Pl. Conde del Real 2-3	Antiguas caballerizas del Palacio de los Escrivá
63287-01-02	Pl. Tetuán 23	Centro Cultural Bancaja
53245-19	C/ Hospital 7	Museo y Colegio de Arte Mayor de la Seda
53312-19	C/ Quart 22	Consejo Regulador Vinos D.O. Valencia
56266-11	C/ Aluders 7	Galería de Arte La Gallera
61278-01	C/ Comedias 12	Casino de Agricultura
62298-03	C/ En Blanch 6	Patronato Hogar Escuela Sant Bult
56323-06	C/ Mare Vella 19 (PB)	Taller de la familia March
5535901	Pl. Portal Nou 6	Iglesia del Convento de San José y Santa Teresa
5631801	C/ Caballeros 31	Teatro Talía
5631814	C/ Álvarez 1	Casa de los Obreros de San Vicente Ferrer

TERCIARIO ESPECIAL SANITARIO-ASISTENCIAL

TE (QS-ASI) CENTROS ASISTENCIALES

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN
57322-09	C/ Concordia 6	Residencia para personas con diversidad funcional física
61303-04	C/ Gobernador Viejo 25	Residencia de la tercera edad Ballesol
52342-12	C/ Beneficencia 11	Asociación caridad San Vicente de Paul

TE(QS-R) CENTROS RELIGIOSOS Centros religiosos de culto y residencias de comunidades religiosas, que formen unidad funcional con él.

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN
59311-02	Pl. de la Virgen 6	Basílica de Ntra. Sra. De los Desamparados
58306-01	Pl. de l'Almoina s/n	Catedral de Valencia

51317-05	Pl. Santa Úrsula 2	I. y Convento de Santa Úrsula
52252-02	Pl. del Pilar 4	I. del Pilar
53245-07	C/ Hospital 21	Capilla del Capitulet
53245-17	C/ Hospital 15	Ermita de Santa Lucía
53245-21	C/ Quevedo 2	I. de San Carlos Borromeo y Colegio
53283-10	C/ Carniceros 6	I. Escuelas Pías
53315-01	Pl. Vicente Iborra 1	Parroquia de Ntra Sra. del Puig
54223-01	Pl. san Agustín 5	I. de San Agustín
55317-04	Pl. san Nicolás 8	I. de San Nicolás de Bari y San Pedro Mártir
55359-16	Pl. del Carmen 7	Parroquia de la Santísima Cruz
58273-01	C/ San Vicente Mártir 11	I. san Martín Obispo y san Antonio Abad
58321-02	C/ Convento de la Puridad 4	Monasterio de la Puridad y San Jaime
58337-08	Pl. San Lorenzo 1	I. de san Lorenzo
59268-02 03	C/ Poeta Querol 6 y C/ San Andrés 6	I. y Convento de san Juan de la Cruz
59291-05	C/ Prisión de San Vicente 2	Capilla-Cárcel de San Vicente Mártir
60217-29	C/ Colón 8	I. Parroquial de San Andrés Apóstol
60275-01	C/ La Nau 1	I. del Patriarca y Museo del Patriarca
60316-01	Pl. San Esteban 2	I. Parroquial de San Esteban
60329-07	C/ Trinitarios 3	Seminario Conciliar
60329-08	C/ Trinitarios 1	Iglesia del Santísimo Cristo del Salvador
61299-16	Pl. San Vicente Ferrer 1	Iglesia de Santo Tomás y San Felipe Neri
61299-17	C/ Trinquete de Caballeros 4	I. del Milagro y Hospital de Sacerdotes Pobres (Resid. sacerdotal San Luis Bertran)
61299-18	C/ Trinquete de Caballeros 10	Resid. Universitaria Relig. María Inmaculada
61303-13	Pl. del Temple 2	I. del Temple
50333-04-05-06	C/ Guillem de Castro 169	Convto del Corpus Christi
52273-01-02	Pl. de la Encarnación 12 Balmes 41	Convto Carmelita de la Encarnación
55284	Pl. de la Comunión de San Juan 4	I. parroquial de los Santos Juanes
56301-05-08	Pl. de la Compañía 4	I. del Sagrado Corazón de Jesús "Compañía"
58291-17-15	Pl. Virgen de la Paz 8	Templo y Torre de santa Catalina Mártir
60295-06	C/ Trinquete de Caballeros 5	I. de San Juan del Hospital

En segundo lugar, existen otros inmuebles calificados como dotacionales privados por el planeamiento anterior por estar afectos a actividades que hoy no están recogidas en la LOTUP (art.37) como “terciarios especiales” (por ejemplo, usos como el de infraestructura servicio urbano, administrativo-institucional y dotacional múltiple).

En este caso, el criterio seguido desde el plan ha sido el de asignarles **el uso Terciario Especial compatible además con el uso terciario más acorde al permitido de acuerdo a su anterior calificación** y a sus características arquitectónicas y patrimoniales.

A continuación se relacionan los inmuebles incluidos en la anterior condición:

PARCELA CATASTRAL	EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	VERSIÓN PRELIMINAR FEB. 2019	VERSIÓN PRELIMINAR MAYO 2019
59231-01	Pl. del Ayuntamiento 24	Correos de Valencia	PQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
56318-12	Pl. Correo Viejo 6	Acequia Real del Júcar	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
59263-01-02	C/ Libreros 2-4	Bolsa de Valencia	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
59308-01	C/ Palau 2	Palacio Arzobispal	SQA* Administrativo-institucional	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
2309-21	C/ Gobernador Viejo 28	Solar	SQM* Dotacional-múltiple	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario T-s (Tof. 2-3)
58337-03	C/ Zapateros 9	Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	SQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario Par.1d
6129-909	C/ Gobernador Viejo 11-13	Aparcamiento en edificio de uso exclusivo	SQI* Infraestructura-servicio urbano	Subámbito Terciario Especial compatible con el uso Terciario Par.1d

En tercer lugar, la redacción anterior del art. 37 LOTUP otorgaba un derecho a los propietarios a solicitar su cambio de calificación que ahora, tras la Ley 1/2019 ha desaparecido. El PEP adopta el criterio de mantener los cambios de calificación aceptados respecto de los suelos dotacionales privados (por cuanto que se entiende que los mismos no son necesarios para satisfacer las necesidades públicas y dar cumplimiento al estándar dotacional global) pero en lugar de hacerlo por la simple aplicación de lo dispuesto en el art. 37 LOTUP, resulta necesario fundamentar la gestión de estos cambios de calificación en su naturaleza jurídica de *"actuaciones de dotación"* en tanto que suponen la atribución de un mayor aprovechamiento. Esta justificación se detalla en el siguiente apartado.

6.3.13 Actuaciones de Dotación por cambio de uso

Ciertamente con anterioridad y durante la exposición pública del PEP fueron varios los propietarios que ejerciendo el derecho reconocido en el art. 37 LOTUP interesaron la modificación de la calificación de sus dotacionales privados, solicitudes que el equipo redactor analizó desde la perspectiva de las necesidades públicas y del cumplimiento del estándar dotacional global, aceptando algunas y rechazando otras que por necesidades de la ordenación pasaban a ser dotaciones públicas *estricto sensu.*

La desaparición de la regulación contenida en el art. 37 LOTUP nos ha llevado a adoptar el criterio de mantener los cambios de calificación aceptados respecto de los suelos dotacionales privados (por cuanto que se entiende que los mismos no son necesarios para satisfacer las necesidades públicas y dar cumplimiento al estándar dotacional global) pero en lugar de hacerlo por la simple aplicación de lo dispuesto en el art. 37 LOTUP, resulta necesario fundamentar la gestión de estos cambios de calificación en su naturaleza jurídica de *"actuaciones de dotación"* en tanto que suponen la atribución de un mayor aprovechamiento, sin duda con mayor rentabilidad económica para el propietario que la que obtenía de la edificabilidad dotacional privada, razón por la cual es necesario (i) reajustar las dotaciones públicas del ámbito en el que se ubica el inmueble al que le aplica el cambio de calificación; (ii) para ajustar su proporción con la mayor edificabilidad (lucrativa privada) y con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística; (iii) sin que ello requiera la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En este mismo punto se relacionan los edificios en los que se ha admitido este cambio de uso:

"CU" CAMBIO DE USO

5730313 -17-18	C/ Catalans 6	SQE-CUL* Educativo-Cultural	1.614,00 m2t
5929202	C/ Cabillers 6	SQE-CUL* Educativo-Cultural	1.045,00 m2t
5827303	C/ Cardona 2, esquina C/ Vidal	SQE-CUL* Educativo-Cultural	994,00 m2t
5634515	C/ Garcilaso 13	SQS* Sanitario-Asistencial	239,75 m2t
5630604	C/ Purísima 14	SQS* Sanitario-Asistencial	1.264,00 m2t
5533414	C/ Santo Tomás 8	SQS* Sanitario-Asistencial	264,00 m2t
5535901	Pl. Portal Nou 6 (se excluye la iglesia)	SQM* Dotacional múltiple	3.145,00 m2t
5822104	Pl. Ayuntamiento 25	PQI* Infra.-Servicio urbano	3.967,00 m2t
6130314	Pl. Nápoles y Sicilia (excepto PB)	SQA* Administrat.-instituci.	2.812,62 m2t
5227302	C/Guillem de Castro 64 (parcial)	SQS-R* Sanitario-Asistencial. Religioso	1.245,00 m2t
5832102	C/Convento de la Puridad 4 (parcial)	SQS-R* Sanitario-Asistencial. Religioso	516,72 m2t

El cambio de uso permitido a estos inmuebles descritos anteriormente supone que se admite en ellos el régimen de uso del subámbito al que pertenecen en función de su ubicación: subámbito de predominancia residencial o terciaria en ambos casos, áreas cuyo uso global es el residencial y se admiten compatibilidades con usos no residenciales con distinto alcance de implantación según el subámbito.

Además, en los casos que se señalan en este párrafo, si corresponde, podrá implantarse un uso terciario en los inmuebles por pertenecer a tipologías en las que el Plan admite implantación de este uso (Tipo 4 Casa Señorial o Palacio, Tipo 8 Arquitectura Religiosa y Tipo 10 Edificación Singular con las salvedades determinadas en las normas) y en concreto el uso terciario singular, por tratarse de edificaciones protegidas, si se cumplen las condiciones que establecen las normas. En este supuesto se encuentran los inmuebles situados en C/Cardona 2, esquina-Vidal, C/Purísima 14, Pl. Ayuntamiento 25, Pl. Portal Nou 6, C/Guillem de Castro 64 y C/Convento de la Puridad 4.

En el subámbito de predominancia residencial y en el terciario, se permite la compatibilidad de uso terciario en planta baja y primera. En este supuesto están los inmuebles situados en C/ S.Tomás 8, C/Garcilaso, C/Cabillers 6, Pl. Nápoles y Sicilia y C/Catalans 6.

Desde esta perspectiva los cambios de calificación que suponen el paso de dotacional privado a uso terciario (en diferentes modalidades) o uso residencial privado, conllevan tal y como sucede en relación con las unidades de ejecución y actuaciones aisladas, ya comentado, la obligación de satisfacer (i) la cesión de suelo dotacional público correspondiente, y (ii) la cesión del porcentaje de cesión que corresponde al Ayuntamiento, lo cual se podrá llevar a cabo también por cualquiera de las modalidades previstas en el art. 77.1.b), segundo párrafo de la LOTUP.

Se ha de señalar que ha habido solicitudes de cambio de calificación de dotacional privado a terciario que se han denegado por razones de interés público y de cumplimiento de estándar dotacional global, como es el caso de la planta baja del inmueble sito en Pl. Nápoles y Sicilia en la que de acuerdo con las necesidades expresadas por la Conselleria de sanidad podría implantarse un centro de salud.

Cuando se solicite licencia para la adecuación del edificio al nuevo uso, se considerará a la hora de calcular la cesión a favor del Ayuntamiento de acuerdo con la normativa urbanística vigente (artículo 77.3 LOTUP o precepto que lo sustituya) el 10 % de las plusvalías generadas por dicho cambio de uso, que se podrá materializar en terrenos o bien ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Del mismo modo deberá cederse a favor del Ayuntamiento el porcentaje de suelo dotacional que corresponda según la normativa urbanística (artículo 36 apartado 4.d) y 5) LOTUP o las que en el futuro

las sustituyan) es decir, la cesión de suelo dotacional que resulte necesaria se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro los sustituyan) en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.

La cesión del suelo dotacional conforme a lo indicado en el apartado anterior se deberá cumplir preferentemente mediante su ingreso en metálico a favor del Ayuntamiento de las cantidades correspondientes. En este caso, el importe de la compensación tendrá como única finalidad la adquisición de suelo dotacional o la mejora de calidad urbana de los suelos dotacionales públicos existentes. 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 que se integrará en complejos inmobiliarios, que resulte 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 fuera o al margen de la propia parcela a edificar. 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.

Sin el cumplimiento de los deberes indicados en los apartados anteriores no se podrá conceder licencia de obras para la edificación de estas parcelas.

En tanto no se ejerza el cambio de uso solicitado, atendiendo a los criterios establecidos en los supuestos 1 y 2 de este apartado, estos inmuebles tendrán (i) o bien la consideración a todos los efectos de “uso terciario especial” (supuesto 1, si el uso al que están adscritos está contemplado como tal en el art 37 LOTUP); (ii) o bien la consideración de uso terciario especial compatible con el uso más acorde al permitido en su anterior calificación (supuesto 2). En ambos supuestos se admite además la compatibilidad con los usos definidos dentro del subámbito terciario especial, si este cambio resulta compatible con los valores patrimoniales del edificio de que se trate. Este criterio se refleja en una Disposición Transitoria incluida en las Normas Urbanística del PEP.

6.3.14 Justificación cumplimiento legislación estatal y el art. 13.3 y 33 de la LOTUP. Dotacional destinados a residencia.

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.

No obstante lo anterior, el PEP Ciutat Vella se desarrollará teniendo en cuenta las determinaciones del reciente Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, aprobado en diciembre 2017 para el periodo 2017-2021, que contempla la política de vivienda social y ayudas de alquiler de vivienda social en el Centro Histórico de la ciudad de València.

Se considera muy importante, para poder alcanzar los objetivos que propone el PEP, que se gestione el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, recientemente aprobado, y se tenga en consideración de forma prioritaria este ámbito en los futuros planes de vivienda que se elaboren en años sucesivos.

Aunque no existe aumento de edificabilidad se han calificado dotacionales destinados a residencia permanente en régimen de alquiler para colectivos desfavorecidos, de conformidad con el anexo IV de la LOTUP. Estos dotacionales se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO con la siguiente denominación: SQR equipamiento residencial dotacional

1. Los Equipamientos destinados a Residencial dotacional (QR): viviendas destinadas a residencia permanente en régimen de alquiler, para colectivos desfavorecidos (personas mayores, con diversidad funcional o menores de 35 años) son los siguientes:

53256-01	C/ Roger de Flor 19	SQR Residencial dotacional	113,91 m2
53302-14	C/ Murillo 8 (ámbito Convento de la Puridad)	SQR Residencial dotacional	108,41 m2
56339-12	C/ En Borràs	SQR Residencial dotacional	78,33 m2
5431201 -03-04-05-06	Pl. Músico López Chavarri	SQR Residencial dotacional	341,85 m2

6.3.15 Régimen jurídico de los títulos habilitantes para realización de obras e intervenciones

La aprobación de la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP ha modificado el régimen jurídico de los títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones en edificios e inmuebles dentro del ámbito patrimonialmente protegido del Plan Especial, regulando el procedimiento para otorgamiento de Declaraciones Responsables y Licencias de Obra.

Respecto del régimen jurídico de los títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones en edificios e inmuebles incluidos en el ámbito del PEP, es necesario tener en cuenta las condiciones del art. 217 de la LOTUP el cual no ha sido modificado y determina que la licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras en edificios catalogados. No obstante, en este caso, es necesario aludir a las modificaciones establecidas en el art. 213 y 214 LOTUP, con el objetivo de la aplicación de sus determinaciones cuando corresponda.

En cualquier caso, el PEP adecúa su regulación al régimen jurídico establecido por la normativa urbanística en cuanto al otorgamiento de los correspondientes títulos habilitantes y mantiene las determinaciones derivadas de la normativa patrimonial, así como la documentación exigida para el otorgamiento de los citados títulos definida por el documento de normas atendiendo a la transcendencia patrimonial de la intervención. Estas exigencias deberán cumplirse de manera simultánea.

6.3.16 Régimen jurídico del deber de edificación y rehabilitación

La Ley 1/2019 ha modificado el régimen jurídico del deber de edificación y rehabilitación, modificando el art. 179 y el PEP se adapta a las nuevas condiciones.

En este sentido la regulación del PEP se adapta al contenido del nuevo art.179 en lo que respecta a plazos y distintos supuestos que pueden plantearse respecto del deber de edificación y rehabilitación. El documento de normas del PEP se adapta a estas condiciones.

Los propietarios de solares y edificios a rehabilitar, deberán solicitar licencia de edificación en el plazo de dos años desde que el terreno hubiere adquirido la condición de solar, o de seis meses desde que se hubiera emitido la orden de conservación o rehabilitación correspondiente.

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de una actuación aislada en suelo urbano deberán iniciar el proceso de edificación y, en su caso, urbanización, en el plazo de dos años desde que fuera posible su programación como actuación aislada.

Los propietarios de los solares e inmuebles señalados en los párrafos anteriores deberán iniciar la edificación o rehabilitación, y en su caso la urbanización, con un plazo de seis meses para iniciar las obras y de veinticuatro meses para terminarlas, admitiéndose interrupciones en dichos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

6.4 Justificación reservas educativas previstas y condiciones de los equipamientos educativos.

6.4.1 Análisis de la situación de partida y propuestas

En el ámbito del PEP Ciutat Vella se ha detectado la necesidad de realizar un reequilibrio para compensar y subsanar las necesidades o demandadas existentes sobre todo en lo que afecta a centros de carácter docente, sanitario, asistencial, social, dotaciones directamente vinculadas a las necesidades del tejido residencial de la zona y no solo a las requeridas por la persona visitante o turista.

El PEP propone la revisión de las dotaciones públicas existentes e implantar dotaciones de barrio, de proximidad, ajustadas a las necesidades sociales (guarderías o colegios donde haya niños y niñas, centros de personas mayores donde se precisen, etc.).

6.4.2 Cumplimiento de lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell.

De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas el 9 de marzo de 2018 (expt. 4/46/17/043) registrado en el Ayuntamiento de València con nº reg. 00110 2018 022101:

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deberán distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad de acuerdo con el artículo 8 Reservas de Suelo del Decreto 104/2014. El planeamiento deberá recoger los mecanismos que garanticen la obtención de dichas parcelas.

Artículo 8. Reservas de suelo
En el ámbito de las actuaciones urbanísticas de uso característico residencial, y en función del número de viviendas previstas, se establecerán las correspondientes reservas dotacionales públicas, tanto en la red primaria como en la secundaria, calificadas claramente como uso educativo-cultural (ED) y específicamente como equipamiento de uso educativo, sin que resulte válida para las mismas la calificación como dotacional de uso múltiple (MD).

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben agruparse para formar líneas educativas completas, salvo justificación en contrario, y deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad tanto desde la red viaria como mediante formas de tránsito o circulación no motorizada.

El PEP Ciutat Vella ha detectado la necesidad de realizar un reequilibrio para compensar y subsanar las necesidades o demandadas existentes, sobre todo en lo que afecta a centros de carácter docente, sanitario, asistencial y social, dotaciones directamente vinculadas a las necesidades del tejido residencial de la zona y no solo a las requeridas por la persona visitante o turista.

Se propone la revisión de las dotaciones públicas existentes e implantar dotaciones de barrio, de proximidad, ajustadas a las necesidades sociales (guarderías o colegios donde haya niños y niñas, centros de personas mayores donde se precisen…).

Respecto de las necesidades educativas del ámbito se reflejan en el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas de 22 de febrero de 2017 respecto de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen UE 22 (Expte 4/46/025) y se analizan más adelante en este mismo apartado.

Las reservas dotacionales públicas previstas para centros docentes deben distribuirse adecuadamente a fin de garantizar una fácil accesibilidad de acuerdo con el art. 8 Reservas de suelo del Decreto 104/2014, para ello se debe tener en cuenta el criterio de cercanía de los puntos donde se produce demanda, con el objetivo de evitar largos desplazamientos diarios del alumnado entre 3 y 12 años a su centro escolar.

Respecto de la obtención de los nuevos dotacionales educativos calificados por el plan o la ampliación de los existentes:

- Nuevo escolar (en ámbito Muralla islámica). C/ Salinas, 5/Calla Baja 4 a 18, 2.335,83 m2. La obtención de las parcelas se llevará a cabo por expropiación. El gasto derivado para la administración local queda incluido en la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica.

- Ampliación IES Barri del Carme. C/ Beneficencia 2, 3699,86. La ampliación supone un aumento de 469,28 m2. La superficie de la ampliación es actualmente espacio público, que pasa de ser viario a formar parte del equipamiento educativo.

- El dotacional existente situado en la calle Guillem de Castro 162, C/Liria 22-24 (antiguo colegio Santa Teresa) cambia su calificación de SP Asistencial a SQE-DOC 1 “Centro docente de educación obligatoria”. El dotacional cuenta con una superficie de 1.024,93 m2.

Los equipamientos educativos calificados por el plan es el siguiente:

EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	TITULARIDAD
5334227-28	IES Barri del Carme	C/ Beneficencia 2	PQE-DOC 1	PÚBLICA
56225-01	IES Lluís Vives	C/ San Pablo 4	PQE-DOC 1	PÚBLICA

EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	TITULARIDAD
50325-01	Colegio Público Cervantes	C/ Guillem de castro 153	SQE-DOC 1	PÚBLICA
5334209-12	Colegio Público Santa Teresa	C/ Hort d'En Cendra 3	SQE-DOC 1	PÚBLICA
55321-06-08-09-10-11-25-26-27-28-29-30-31-32-36	Nuevo escolar (en ámbito Muralla islámica)	C/ Salinas 5/Calla Baja 4 a 18	SQE-DOC 1	PÚBLICA
54353-01-22-23	Antiguo Colegio Santa Teresa	C/ Guillem de Castro 162, C/ Llíria 22-24	SQE-DOC 1	PÚBLICA

Además de los equipamientos docentes correspondientes a centros de educación obligatoria (QE-DOC 1), también se califican los siguientes equipamientos educativos en educación no obligatoria o régimen especial (QE-DOC 2):

60264-01	C/ de la Universidad 2	Universitat de València	PQE-DOC 2	Educativo-cultural

52291-01	Pl. Viriato	Conservatorio Música y EASDV	SQE-DOC 2	Educativo-cultural
55347-01	Pl. del Carmen 4	Univ. Int. Menéndez Pelayo	SQE-DOC 2	Educativo-cultural
57299-13	Pl. Virgen de la Paz 3	ADEIT	SQE-DOC 2	Educativo-cultural
61318-08	Pl. San Esteban 3	Conservatorio profesional	SQE-DOC 2	Educativo-cultural
52273-03-05-06	C/ Balmes 31, 33, 37		SQE-DOC 2	Educativo-cultural
52273-07 a 14	C/ Recaredo	La Bocha	SQE-DOC 2	Educativo-cultural

Las parcelas que se califiquen como equipamiento de uso Educativo deberán cumplir los requisitos establecidos en el art.10 del decreto 104/2014.

Artículo 10. Requisitos de las parcelas que alberguen centros públicos

Las parcelas que alberguen centros públicos deben reunir los siguientes requisitos:

1. Ser calificadas como equipamiento de uso educativo.

Todas las parcelas destinadas como centros educativos están calificadas como equipamientos educativos y se representan en el plano de ordenación O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, con las siglas QE-DOC (1 o 2). En el caso de equipamientos de la red primaria irán precedidos por la letra P y los de la secundaria por la letra S.

QE-DOC 1 Centros Docentes de Educación Obligatoria

QE-DOC 2 Centros Docentes de Educación no Obligatoria o Régimen Especial

2. Estar libres de servidumbres de vuelo y subsuelo, así como de afecciones urbanísticas sectoriales (costas, carreteras, ferroviarias, pecuarias, energéticas, cauces u otras) que impidan o dificulten su posterior y adecuada edificación y uso.

El presente punto hace referencia a las circunstancias urbanísticas que se derivan del PEP Ciutat Vella respecto de las parcelas calificadas como dotacional educativo, sin perjuicio del cumplimiento del derecho de propiedad y sin perjuicio de las situaciones jurídicas privadas de propietarios que puedan resultar titulares de derechos o intereses de cualquier índole civil.

Las parcelas calificadas como dotacional educativo QE- DOC 1 o QE-DOC 2 no cuentan con servidumbres evidentes de vuelo y subsuelo. Las servidumbres aeronáuticas representadas en el plano del anexo VI de las NN.UU. del PEP no se considera que imposibiliten la correcta ejecución y puesta en uso de los equipamientos.

Respecto de las afecciones urbanísticas sectoriales que se desprenden del PEP Ciutat Vella y afecten a las parcelas calificadas como Centros Docentes de Educación Obligatoria (QE-DOC 1) o Centros Docentes de Educación no Obligatoria o Régimen Especial (QE-DOC 2), son las que se relacionan a continuación:

Los siguientes equipamientos educativos calificados como QE-DOC 1 *"Centros educativos de educación obligatoria"*, de la red primaria o la secundaria, cuentan con protección individualizada:

NOMBRE	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
IES Lluís Vives. BIC-M Capilla Antiguo Colegio de San Pablo	5622501	C/San Pablo 4	PQE-DOC 1	BIC-M (Bien de Interés Cultural. Monumento)	INTEGRAL/ PARCIAL	C1.12 (BIC) C3.0749
CEIP Cervantes	5032501	C/Guillem de Castro 155	SQE-DOC 1	No inventariado	PARCIAL	C3.0065
CEIP Santa Teresa	5334212	C/Hort d'En Cendra 3	SQE-DOC 1	No inventariado	INTEGRAL	C3.0359
Antiguo Colegio Santa Teresa (Cruz Roja)	5435301 - 22-23	C/ Guillem de Castro 162, C/ Llíria 22-24	SQE-DOC 1	No inventariado	PARCIAL	C3.0553

Las condiciones de cada elemento o conjunto protegido señalado en la anterior tabla se determinan en las fichas de catálogo cuyo código se adjunta para cada inmueble.

Además de contar con protección individualizada o no, los edificios o parcelas destinados a equipamientos educativos pueden contar con otras afecciones derivadas del patrimonio cultural, del patrimonio natural, del paisaje o de la arqueología, bien por su emplazamiento o bien por elementos situados en su interior:

IES Lluís Vives (56225-01)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico)	INTEGRAL	ANEXO 3 BIC 01.01.09
Situado dentro de ámbito de entorno de Protección BIC	-	-	-	-	-
BRL-SHIL Refugio Antiaéreo Instituto Luís Vives	5622501	C/San Pablo 4	BRL-SHIL (Bien de Relevancia Local. Sitio Histórico de Interés Local)	INTEGRAL	C2.68.18
Arbolado protegido (6 ejemplares)	5622501	C/San Pablo 4	No inventariado	ESPECÍFICO	N1
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P6. Sant Francesc	-	-	No inventariado	PARCIAL	P006

IES Barri del Carme (53342-27)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural.	INTEGRAL	ANEXO 3

(Área Central-Ciutat Vella)			Conjunto Histórico)		BIC 01.01.09
BRL-EEIL Trazado histórico soterrado Acequia de Rovella	-	-	BRL-EEIL (Bien de Relevancia Local. Espacio Etnológico de Interés Local)	AMBIENTAL	ANEXO 3 AH_06
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P4. El Carmen	-	-	No inventariado	PARCIAL	P004

Nuevo escolar en ámbito muralla árabe (55321-06-08-09-10-11-25-26-27-28-29-30-31-32-36)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico)	INTEGRAL	ANEXO 3 BIC 01.01.09
Situado dentro de ámbito de entorno de Protección BIC	-	-	-	-	-
BIC –M Torre adosada al lienzo de la muralla árabe en la plaza del Ángel	55321, 56323, 56339, 57333	Plaza de los Navarros 2	BIC-M (Bien de Interés Cultural. Monumento)	INTEGRAL	C1.44
BIC-M Recinto muralla islámica	55321	-	BIC-M (Bien de Interés Cultural. Monumento)	INTEGRAL	C1.03
BRL-EEIL Trazado histórico soterrado Acequia de Rovella	55321	-	BRL-EEIL (Bien de Relevancia Local. Espacio Etnológico de Interés Local)	AMBIENTAL	ANEXO 3 AH_06
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P4. El Carmen	-	-	No inventariado	PARCIAL	P004

CEIP Cervantes (50325-01)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico)	INTEGRAL	ANEXO 3 BIC 01.01.09
Situado dentro de ámbito de entorno de Protección BIC	-	-	-	-	-
BRL-SHIL Refugio		C/ GUILLEM DE	BRL-SHIL (Bien de Relevancia Local.		

Antiaéreo Grupo escolar Cervantes	5032501	CASTRO 155	Sitio Histórico de Interés Local)	INTEGRAL	C2.68.20
BRL-EEIL Trazado histórico soterrado Acequia de Rovella	5032501	C/ GUILLEM DE CASTRO 155	BRL-EEIL (Bien de Relevancia Local. Espacio Etnológico de Interés Local)	AMBIENTAL	ANEXO 3 AH_06
Arbolado protegido (1 ejemplar)	5032501	C/ GUILLEM DE CASTRO 155	No inventariado	ESPECÍFICO	N1
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P4. El Carmen	-	-	No inventariado	PARCIAL	P004

CEIP Santa Teresa (53342-12)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico)	INTEGRAL	ANEXO 3 BIC 01.01.09
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P4. El Carmen	-	-	No inventariado	PARCIAL	P004

Antiguo Colegio Santa Teresa (54353-01-22-23)

AFECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DIRECCIÓN	CLASE	NIVEL GENERAL DE PROTECCIÓN	FICHA DE APLICACIÓN
BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella)	-	-	BIC-CH (Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico)	INTEGRAL	ANEXO 3 BIC 01.01.09
BIC-M Recinto muralla bajo medieval	-	-	BIC-M (Bien de Interés Cultural. Monumento)	INTEGRAL	C1.04
AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica	-	-	No inventariado		
Unidad de paisaje protegida P4. El Carmen	-	-	No inventariado	PARCIAL	P004

En las tablas anteriores se relacionan, para cada equipamiento, los códigos de las fichas del catálogo que contienen una regulación específica a considerar respecto de las afecciones generadas.

Para todas las afecciones detalladas en las anteriores tablas, así como para los equipamientos con protección individualizada relacionados en la primera tabla, existe una regulación específica establecida en la Normas urbanísticas y de Protección del PEP donde, junto con la detallada en las fichas individualizadas, se establece el régimen de protección para estos elementos, conjuntos y espacios. A continuación, se aporta una recopilación de esta normativa:

Para todos los elementos equipamientos con protección individualizada

Las Normas de Protección se recogen en el TÍTULO VII del documento 2.1 *NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN*.

- El CAPÍTULO I. PRINCIPIOS GENERALES es de aplicación para todos los elementos y conjuntos protegidos. (art.7.1 a art. 7.16)
- A aquellas parcelas calificadas como equipamiento docente que estén protegidas les será de aplicación el CAPÍTULO II.1 DEL TÍTULO VII RÉGIMEN DE PROTECCIÓN ELEMENTOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS. En concreto cabe destacar los siguientes artículos:
    - Art. 7.17.- Tipo de elementos y conjuntos catalogados
    - Art. 7.18.- Niveles de Protección General
    - Art. 7.19.- Componentes y actuaciones
    - Art. 7.20.- Componentes Impropios
    - Art. 7.21.- Tipos de obra admisible según el Nivel General de Protección
    - Art. 7.23.- Edificación. Condiciones particulares de intervención

Respecto de las afecciones existentes sobre los equipamientos docentes relacionadas en las anteriores tablas, hay que considerar de manera específica:

BIC-CH Conjunto Histórico de València (Área Central Ciutat Vella)

- Ficha individualizada del BIC-CH Bien de Interés Cultural. Conjunto Histórico de València (Área Central Ciutat Vella). Sección Patrimonio Cultural. Ficha adjunta en anexo 3 BIC 01.01.09
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 0.1.- Objeto

      El PEP Ciutat Vella contiene (i) la regulación urbanístico-patrimonial que afecta al ámbito del Plan, con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de esta área de acuerdo con los contenidos de la LOTUP y (ii) en cuanto que documento patrimonial resuelve las determinaciones que exige la LPCV por dos razones: (a) por ser Ciutat Vella parte del B.I.C Conjunto Histórico de la ciudad de Valencia; y (b) por ser el instrumento adecuado para regular los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, que con categoría de “monumento” están incluidos en este ámbito salvo el caso de la Estación del Norte.
    - Art. 7.22.- Conjunto Urbano. Condiciones particulares de intervención
    - Art 8.1- Estructura urbana, alineaciones y estructura viaria.
    - TÍTULO VIII. CONSERVACIÓN DEL PAISAJE URBANO

Entorno de protección de los BB.II.CC

- En el PLANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-06 ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC se representa este subámbito.
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - TITULO III: GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN

      La vigencia del PEP Ciutat Vella determina la no necesidad de autorizaciones por parte de la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural, salvo en los supuestos siguientes:

- Intervenciones en Bienes de Interés Cultural, incluido el subsuelo Monumentos
- Intervenciones en ámbitos reservados por la Conselleria incluido el subsuelo. Los inmuebles afectados se representan en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-12 RÉGIMEN COMPETENCIAL. Respecto de las parcelas calificadas como equipamiento educativo ED-DOC 1 público, las siguientes se encuentran dentro de ámbito reservados por la Conselleria
    - Nuevo educativo en el ámbito de la muralla árabe: parcelas 55321-06-08-09-10-11
    - IES Luís Vives: parcela 56225-01

Una vez aprobado definitivamente este Plan Especial será necesaria la autorización previa a la licencia municipal por parte de la Conselleria competente en materia de cultura cuando se den conjuntamente estos dos requisitos: (1) se trate de intervenciones en los ámbitos que se ha reservado la Conselleria competente en materia de Patrimonio Cultural; y (2) se trate de "intervenciones de trascendencia patrimonial" conforme se contempla en el artículo 3.2 de las Normas del PEP.

Todo el ámbito del PEP-Ciutat Vella está calificado como Área de Vigilancia Arqueológica por lo que la concesión de cualquier tipo de licencia urbanística o autorización administrativa que afecte al subsuelo requerirá informe previo de la Conselleria competente en materia de cultura.

- TÍTULO VIII. CONSERVACIÓN DEL PAISAJE URBANO
- Art. 7.30.- Entorno de Protección de los Monumentos

BIC-M Sistema Defensivo Bajo Medieval

- Ficha individualizada del BIC-M Bien de Interés Cultural. Monumento. Recinto muralla bajo medieval. Sección Patrimonio Cultural. Código C1.04
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.24.- Construcción defensiva. Condiciones particulares de intervención
    - Art. 7.27.- Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito
    - Art. 7.28. - Autorización previa y otorgamiento de licencia
    - Art. 7.29.- Régimen de intervención de los Bienes de Interés Cultural
    - Art. 7.31.- Declaración de ruina de Bien de Interés Cultural

BIC-M Sistema Defensivo de época Islámica

- Ficha individualizada del BIC-M Bien de Interés Cultural. Monumento. Recinto muralla islámica. Sección Patrimonio Cultural. Código C1.03
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.24.- Construcción defensiva. Condiciones particulares de intervención
    - Art. 7.27.- Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito
    - Art. 7.28. - Autorización previa y otorgamiento de licencia
    - Art. 7.29.- Régimen de intervención de los Bienes de Interés Cultural
    - Art. 7.30.- Entorno de Protección de los Monumentos

- Art. 7.31.- Declaración de ruina de Bien de Interés Cultural

BIC-M Torre adosada al lienzo de la muralla árabe de la plaza del Ángel

- Ficha individualizada del BIC-M Bien de Interés Cultural. Monumento. Torre adosada al lienzo de la muralla árabe en la plaza del Ángel. Sección Patrimonio Cultural. Código C1.44
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
  - Art. 7.24.- Construcción defensiva. Condiciones particulares de intervención
  - Art. 7.27.- Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito
  - Art. 7.28. - Autorización previa y otorgamiento de licencia
  - Art. 7.29.- Régimen de intervención de los Bienes de Interés Cultural
  - Art. 7.30.- Entorno de Protección de los Monumentos
  - Art. 7.31.- Declaración de ruina de Bien de Interés Cultural

BRL-SHIL Refugio Antiaéreo del Instituto Luís Vives

- Ficha individualizada del BRL-SHIL Bien de Relevancia Local. Sitio Histórico de Interés Local. Refugio Antiaéreo Instituto Luís Vives. Sección Patrimonio Cultural. Código C2.68.18
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
  - Art. 7.32.- Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito
  - Art. 7.33.- Otorgamiento de licencias
  - Art. 7.34. – Régimen de protección de los Bienes inmuebles de relevancia Local de carácter individual
  - Art. 7.37.- Régimen de protección de los Sitios Históricos de interés local
  - Art. 7.39.- Entorno de Protección o Afección
  - Art. 7.40.- Declaración de ruina del Bien de Relevancia Local de carácter individual

BRL-SHIL Refugio Antiaéreo Grupo Escolar Cervantes

- Ficha individualizada del BRL-SHIL Bien de Relevancia Local. Sitio Histórico de Interés Local. Refugio Antiaéreo Grupo Escolar Cervantes. Sección Patrimonio Cultural. Código C2.68.19
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
  - Art. 7.32.- Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito
  - Art. 7.33.- Otorgamiento de licencias
  - Art. 7.34. – Régimen de protección de los Bienes inmuebles de relevancia Local de carácter individual
  - Art. 7.37.- Régimen de protección de los Sitios Históricos de interés local
  - Art. 7.39.- Entorno de Protección o Afección
  - Art. 7.40.- Declaración de ruina del Bien de Relevancia Local de carácter individual

BRL-EEIL Trazado Histórico Soterrado de la Acequia de Rovella.

- Ficha individualizada del BRL-EEIL Bien de Relevancia Local. Espacio Etnológico de Interés Local. Trazado Histórico Soterrado Acequia de Rovella. Sección Patrimonio Cultural. Ficha adjunta en anexo 3 AH_06

- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.32.- Bienes de Relevancia Local incluidos en el ámbito
    - Art. 7.33.- Otorgamiento de licencias
    - Art. 7.34. – Régimen de protección de los Bienes inmuebles de relevancia Local de carácter individual
    - Art. 7.36.- Régimen de protección de Espacio Etnológico de interés local
    - Art. 7.39.- Entorno de Protección o Afección
    - Art. 7.40.- Declaración de ruina del Bien de Relevancia Local de carácter individual

Arbolado protegido

- Ficha individualizada arbolado protegido. Sección Patrimonio Natural. Código N1
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.46.- Elementos que integran la Sección de Patrimonio Natural en el ámbito del Plan Especial
    - Art. 7.47.- Protección y régimen de intervención del patrimonio arbóreo monumental

Unidad de Paisaje Protegida del Carmen

- Ficha individualizada Unidad de Paisaje protegida El Carmen. Sección Paisaje. Código P004
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.49.- Ámbito de aplicación
    - Art. 7.50.- Elementos que forman parte del Catálogo
    - Art. 7.51.- Nivel General de Protección
    - Art. 7.52.- Conservación del paisaje urbano
    - Art. 7.53.- Programas de Paisaje
    - Art. 7.54.- Criterios de protección visual. Protección de los elementos visuales significativos
    - Art. 7.55.- Infraestructura Verde

Unidad de Paisaje Protegida de Sant Francesc

- Ficha individualizada Unidad de Paisaje protegida Sant Francesc. Sección Paisaje. Código P006
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 7.49.- Ámbito de aplicación
    - Art. 7.50.- Elementos que forman parte del Catálogo
    - Art. 7.51.- Nivel General de Protección
    - Art. 7.52.- Conservación del paisaje urbano
    - Art. 7.53.- Programas de Paisaje
    - Art. 7.54.- Criterios de protección visual. Protección de los elementos visuales significativos
    - Art. 7.55.- Infraestructura Verde

AVA 01 – Ciutat Vella. Área de Vigilancia arqueológica

Todo el ámbito del PEP-Ciutat Vella está calificado como Área de Vigilancia Arqueológica por lo que la concesión de cualquier tipo de licencia urbanística o autorización administrativa que afecte al subsuelo requerirá informe previo de la Conselleria competente en materia de cultura.

- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
- TÍTULO VII. CAPÍTULO III PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.
    - Art. 7.41.-Ámbitos sujetos a protección arqueológica.
    - Art. 7.42.-Régimen de Intervención en Z. Arqueológicas (ZA) y Espacios de Prot. Arqueológica (EPA).
    - Art. 7.43.-Régimen de Intervención en las Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA)
    - Art.7.44.-Actuaciones Arqueológicas.

Condiciones de las nuevas construcciones en el ámbito del PEP Ciutat Vella:

Además de las afecciones que puedan deducirse de la existencia de elementos o conjuntos protegidos en el ámbito, es necesario destacar que para abordar obras de nueva planta, será necesario cumplir también las siguientes condiciones:

- IES Barri del Carme (53342-27)
    - Ordenanza particularizada nº 29 incluida en el anexo II de las Normas del PEP
- Nuevo escolar en ámbito muralla árabe (55321-06-08-09-10-11-25-26-27-28-29-30-31-32-36)
    - Ordenanza particularizada nº 37 incluida en el anexo II de las Normas del PEP
- 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN
    - Art. 5.8.- Condiciones de carácter específico para equipamientos de la Red Secundaria.
        - Las condiciones de volumen, ocupación y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en el PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, la ordenanza particularizada para la parcela/as si existe o la Ficha Particularizada cuando se trate de elementos catalogados.
        - No resultan de aplicación las condiciones generales ni específicas de volumen, forma, ocupación etc. de la edificación de las NNUU del PGOU vigente.
        - En el caso de Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano las intervenciones a realizar en estas edificaciones y las condiciones de la edificación deben adecuarse siempre a las determinaciones específicas que determine la legislación de patrimonio vigente que prevalecerán sobre cualquier otra.
        - En cuanto a condiciones de la edificación los proyectos técnicos que los desarrollen atenderán a las condiciones siguientes:
            - Previo a la realización del proyecto técnico se realizará un anteproyecto que será resultado de un concurso arquitectónico o de la realización de al menos 2 propuestas alternativas que contemplen diferentes opciones de ordenación y diseño del edificio. Este anteproyecto, previo Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio servirá de base al Proyecto Técnico que lo desarrollará para llevar a cabo su ejecución. En el caso de optar por la realización de un concurso arquitectónico, la comisión

técnica que lo valore requerirá al menos de la presencia de técnicos especialistas en conservación del Patrimonio Histórico y técnicos que representen al Servicio de Gestión Centro Histórico Ayuntamiento de València.

- El Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio incidirá en la adecuación de la propuesta al entorno urbano protegido respecto del cumplimiento de aspectos relacionados con la parcelación histórica, los materiales, la textura, el color, la adecuación formal, la silueta y el perfil, la adecuación de las instalaciones, etc. Se tomarán como referencia para la adecuación las condiciones de la edificación previstas en la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, (que no se refieran a edificación residencia). En el caso que exista una ordenanza particularizada en estas normas que afecte a la parcela del equipamiento deberá considerarse también estas condiciones que prevalecerán frente a las condiciones de carácter general.

- Art. 5.4.- Condiciones de carácter específico para equipamientos de la Red Primaria.
  - Las condiciones de volumen, ocupación y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en el PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, la ordenanza particularizada para la parcela/as si existe o la Ficha Particularizada cuando se trate de elementos catalogados.
  - No resultan de aplicación las condiciones generales ni específicas de volumen, forma, ocupación etc. de la edificación de las NNUU del PGOU vigente.
  - En el caso de Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano las intervenciones a realizar en estas edificaciones y las condiciones de la edificación deben adecuarse siempre a las determinaciones específicas que determine la legislación de patrimonio vigente que prevalecerán sobre cualquier otra.
  - En cuanto a condiciones de la edificación los proyectos técnicos que los desarrollen atenderán a las condiciones siguientes:
    - Previo a la realización del proyecto técnico se realizará un anteproyecto que será resultado de un concurso arquitectónico o de la realización de al menos 2 propuestas alternativas que contemplen diferentes opciones de ordenación y diseño del edificio. Este anteproyecto, previo Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio servirá de base al Proyecto Técnico que lo desarrollará para llevar a cabo su ejecución. En el caso de optar por la realización de un concurso arquitectónico, la comisión técnica que lo valore requerirá al menos de la presencia de técnicos especialistas en conservación del Patrimonio Histórico y técnicos que representen al Servicio de Gestión Centro Histórico Ayuntamiento de València.
    - El Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio incidirá en la adecuación de la propuesta al entorno urbano protegido respecto del cumplimiento de aspectos relacionados con la parcelación histórica, los materiales, la textura, el color, la adecuación formal, la silueta y el perfil, la adecuación de las instalaciones, etc. Se tomarán como referencia para la adecuación las condiciones de la edificación previstas en la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, (que no se

refieran a edificación residencia). En el caso que exista una ordenanza particularizada en estas normas que afecte a la parcela del equipamiento deberá considerarse también estas condiciones que prevalecerán frente a las condiciones de carácter general.

Como conclusión se considera que, las citadas afecciones urbanísticas no imposibilitan el correcto desarrollo de los equipamientos educativos previstos en el ámbito del PEP Ciutat Vella, aunque sí que se considera necesario adaptar las condiciones generales de aplicación a los centros educativos a las características propias del conjunto histórico y de los elementos y conjuntos protegidos incluidos en el ámbito, para de esta manera poder mejorar los servicios educativos de la zona.

3. Estar ubicadas en suelos compatibles con el uso residencial y mantener las distancias adecuadas a las instalaciones o actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana, de acuerdo con la legislación vigente y con el principio de precaución en función de los datos científicos y técnicos disponibles. Si en el perímetro de la parcela existe algún centro de transformación, se exigirá apantallamiento de protección de forma que el campo magnético medido en cualquier parte de la parcela no supere los 0,4 micro teslas. Cuando se observe que en las inmediaciones de la parcela existen elementos de riesgo, se requerirá evaluación del órgano autonómico competente en salud pública, conforme a la normativa vigente en esta materia, aportando dicho informe, junto al resto de documentación.

Las parcelas calificadas como dotacional educativo QE- DOT 1 cumplen con estas exigencias.

4. Las parcelas deben tener forma geométrica sensiblemente rectangular con relación de los lados no superior a 1:3.

El PEP ha buscado que la implantación de equipamientos educativos EQ-DOC 1 se produzca en parcelas lo más regulares posibles, pero la situación de estas, dentro del conjunto Histórico de València (Área Central-Ciutat Vella), participa de una trama urbana de irregularidades propias del tejido histórico, componente en el cual reside parte importante del valor patrimonial del ámbito y que deberá conservarse. Es por esto que la proporción y forma de las parcelas buscan la mayor regularidad posible, pero respetando la parcelación histórica.

5. A fin de permitir resolver adecuadamente el programa escolar, la pendiente máxima será del 3 por ciento. En caso de pendiente superior, se incrementará la superficie en un porcentaje igual al doble de la pendiente, sin sobrepasar el límite del 6 por ciento.

El PEP ha buscado que la implantación de equipamientos educativos EQ-DOC 1 se produzca en parcelas con poca pendiente.

6. Todos los frentes de parcela se corresponderán a alineaciones de vial, espacio público o zona verde. Si no fuera posible, los lados medianeros lindarán con otras parcelas de equipamientos, con edificación de características similares y de tipo abierta.

Las características del ámbito del PEP Ciutat Vella, al tratarse de suelo urbano consolidado integrante del Conjunto Histórico de València, no permiten el cumplimiento estricto con las determinaciones expuestas. Los equipamientos cumplirán con las determinaciones expuestas en el punto 6 en la medida de lo posible, adaptándose a la estructura urbana existente y a las características y exigencias patrimoniales, paisajísticas y naturales del entorno.

7. Estar ubicada en la trama urbana o, en su defecto, no distar más de 300 metros de la misma y disponer de acceso adecuado tanto desde la red viaria como peatonal. Esta distancia podrá ser mayor,

en el caso de que se desarrolle suelo calificado como equipamiento educativo por un plan, previamente a la ejecución de la urbanización, siempre y cuando se disponga de acceso adecuado, tanto desde la red viaria como peatonal.

Las parcelas dotacionales educativas se sitúan en la trama urbana con acceso desde la vía pública.

8. No se aceptarán parcelas cuya superficie quede rehundida por debajo de la rasante más de 0,5 metros de media y/o que exceda en su punto máximo los 2 metros respecto de los viales circundantes, ni parcelas con rellenos artificiales con profundidad media superior a 2 metros.

Las parcelas calificadas como dotacional educativo EQ-DOC 1 no incurren en estos supuestos.

9. No estar ubicada en zona inundable o vaguada, salvo las excepciones reguladas en la normativa sectorial en materia de riesgo de inundación.

Las parcelas calificadas como dotacional educativo EQ-DOC 1 no se encuentran en zonas señaladas como inundables por el PATRICOVA

10. En suelo urbano consolidado o semiconsolidado en el que exista déficit educativo o requiera la reposición de centros existentes a su perfil o perfil mayor, se podrán aceptar parcelas, previo estudio de viabilidad que, no cumpliendo los requisitos 4, 5 y 6 para las parcelas de reserva, permitan resolver adecuadamente el programa escolar previsto para ellas.

Se deberá cumplir lo establecido en el Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el cual se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas, según lo indicado, especialmente, en los artículos 14, 15, 16 y 17 del anexo II de dicho decreto.

Artículo 14. Documentación

Los instrumentos de planeamiento deben incluir la documentación a que se hace referencia en este anexo. En el caso de que se no se considere necesario incluir alguno de los documentos, esta circunstancia deberá estar suficientemente justificada. Asimismo, pueden incluirse otros documentos no previstos en esta Norma que se consideren relevantes.

Artículo 15. Documentación escrita

Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán un apartado o anexo en la memoria justificativa referente a las reservas de equipamiento docente, que incluirá:

1. Justificación de la posible adecuación o ampliación de los centros docentes actuales a los perfiles establecidos en el momento de la redacción del instrumento de planeamiento por el órgano directivo de la Conselleria que ejerza la función de coordinar el estudio de las necesidades educativas y la planificación, coordinación, gestión y supervisión de los recursos educativos correspondientes, para lo que se estará a las superficies mínimas a las que se refiere el artículo 9 de la presente norma técnica.

- Según la Orden de 15 de mayo de 1992, de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, las superficies mínimas para los centros docentes son:

- 4.500 m2 perfil 3I+6P (1 línea)

- 7.000 m2 para perfil 6I+12P (2 líneas)

- 10.000 m2 para perfil 9I+18P (3 líneas)

De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas de 22 de febrero de 2017 respecto de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen UE 22 (Expte 4/46/025):

Debido a las necesidades educativas de algunas zonas en infantil y primaria, y dada la singularidad, protagonismo y correcta escolarización de algunos centros de educación secundaria, dentro de la red de CENTROS de València, desde el servicio de Planificación de Centros se determinan las siguientes notas:

- *"SI (A)" para aquellos centros que, tras el análisis de su situación de escolarización, no cabe deducir ni déficit ni superávit.*
- "NO (A)" para aquellos centros con parcela insuficiente por no cumplir los mínimos establecidos *por la Orden de 15 de mayo del 91 y sin expediente de obra, que en caso de realizarse una reforma de adecuación o la reposición del centro, SÍ se podría ajustar el programa de necesidades según el perfil previsto, a la parcela existente, no contabiliza el déficit.*
- *"NO (B)" Para aquellos centros, con parcela insuficiente por no cumplir los mínimos establecidos por la Orden de 15 de mayo del 92 y sin expediente de obra, que en caso de realizarse una reforma de adecuación o la reposición del centro, NO se podría ajustar el programa de necesidades según el perfil previsto, a la parcela existente, contabiliza el déficit generado por la diferencia entre el perfil de funcionamiento previsto y el perfil adecuado a la superficie de la parcela según la Orden de 15 de mayo del 92.*

Los equipamientos educativos calificados por el PEP se representan en el plano de ordenación O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, con las siglas QE-DOC (1 o 2). En el caso de equipamientos de la red primaria irán precedidos por la letra P y los de la secundaria por la letra S.

El informe recibido en el segundo periodo de exposición al público del PEP por parte de la Secretaria Autonómica de Educación e Investigación (Servicio de Infraestructuras Educativas), con fecha 26.04.2019, incorpora los datos de los actuales centros públicos destinados a enseñanzas de régimen general dentro del ámbito del PEP, así como las líneas de sus perfiles y su superficie. Estos datos se incorporan en la presente memoria. De acuerdo a estos datos, los equipamientos docentes calificados por el PEP Ciutat Vella como QE-DOC 1, correspondientes a educación obligatoria, son los siguientes:

EQUIPAMIENTOS RED PRIMARIA

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	PERFIL Funciona-miento previsto	PERFIL Funciona-miento	PERFIL Constructivo	SUPERF. PARCELA (m2)	SUPERF. PARCELA mínima (según O.15/5/92 de C.C.E.E) (m2)	IDONEIDAD PARCELA
5334227-28	IES Barri del Carme	C/ Beneficencia 2	PQE-DOC 1	8SO + 6B	8SO + 6B	8SO + 6B P.N.	3.699,86	-	NO (A)
5622501	IES Lluís Vives	C/ San Pablo 4	PQE-DOC 1	16 SO+ 14B	14SO + 14B + 6B (noctur)		6.959,20	-	SI (A)

EQUIPAMIENTOS RED SECUNDARIA

EMPLAZAMIENTO	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	CALIFICACIÓN	PERFIL Funciona-miento previsto	PERFIL Funciona-miento	PERFIL Constructivo	SUPERF. PARCELA (m2)	SUPERF. PARCELA mínima (según O.15/5/92 de C.C.E.E) (m2)	IDONEIDAD PARCELA
5032501	Colegio Público Cervantes	C/ Guillem de castro 153	SQE-DOC 1	9I+18P	9I+18P	9I+18P R.O.	5.040	10.000	SI con ajuste de programa

53342 09-12	Colegio Público S. Teresa	C/ Hort d'En Cendra 3	SQE-DOC 1	3I+6P	3I+7P(4)	3I+6P R.O.	1.785,70	4.500	SI con ajuste de programa
55321	Nuevo escolar (en ámbito Muralla islámica)	C/ Salinas 5/Calla Baja 4 a 18	SQE-DOC 1	3I+6P	-	-	2.335,83	2.335,83	SI con ajuste de programa
54353 -01-22-23	Antiguo Colegio Santa Teresa	C/ Guillem de Castro 162, C/ Llíria 22-24	SQE-DOC 1				1.024,93	1.024,93	

El PEP reduce ligeramente la edificabilidad del ámbito y califica dos nuevas parcelas QE-DOC-1 con destino a centros de educación obligatoria: el nuevo escolar SQE-DOC-1 en la muralla árabe y la parcela del antiguo colegio santa teresa en C/Guillem de Castro 162 y C/Liria 22-24, además de prever la ampliación de una tercera parcela, la del actual IES El Carmen. Estas reservas permitirán la construcción de un centro de 1 línea para Educación Infantil y Primaria y la reposición en el mismo solar IES el Carmen al perfil previsto. Por lo tanto, además de la reducción de edificabilidad residencial, se reduce ligeramente el déficit existente en la zona. No obstante, continúa existiendo déficit en los Distritos escolares y Áreas de Influencia afectados.

El Informe del Servicio de Infraestructuras Educativas emitido a fecha 26.04.2019 con objeto del segundo periodo de exposición pública del PEP, indica que, aunque el PEP ciña su entorno al del Bien de Interés Cultural objeto de regulación, de conformidad con la resolución del Director Territorial de Educación, Investigación, Cultura y Deporte de 3 de mayo de 2016 donde se establecen las Áreas de Influencia a efectos de admisión de alumnado, se ha estudiado la incidencia del instrumento de planeamiento en los centros del Distrito I para Educación Infantil y Primaria y del Área 1 (Distritos I y III) para Educación Secundaria y Bachillerato, aunque el ámbito del PEP difiera ligeramente de la delimitación de dichos ámbitos, por considerarse asimilable a los mismos.

Esto supone que el IES Abastos se considera dentro del área de influencia del PEP CON UN PERFIL DE FUNCIONAMIENTO PREVISTO DE 16SO+6B+10CF

3. *Determinación mediante tabla, concisa y clara, del número de viviendas potenciales en suelo urbano y en suelo urbanizable, desglosado por sectores y, en su caso, por unidades de ejecución, basándose en el crecimiento estimado en el horizonte del plan. En dicho análisis se tendrá en cuenta las viviendas existentes en el municipio, incluyéndose las ubicadas en suelo no urbanizable, las viviendas principales, vacías, secundarias y previstas en solares vacantes existentes en el suelo urbano.*

CALCULO POBLACIÓN POTENCIAL (DATOS PLANEAMIENTO VIGENTE)						
CALCULO RESPECTO DE SOLARES EXISTENTES						
nº de solares	**superficie suelo (m2s)**	**superficie construida (m2t)**	**% terciario (-30 %)**	**% residencial (70 %)**	**nº de viv de 100m2**	**nº habitantes**
105,00	**10974,4**	**42898,65**	**17159,46**	**25739,19**	**257,3919**	**515**

CALCULO RESPECTO UE DELIMITADAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE PENDIENTES DE EJECUTAR				
UE (UNIDADES DE EJECUCIÓN)		Edificabilidad residencial (m2t)	nº VIVIENDAS LIBRES (SUP. VIVI. 100 m2)	POBLACIÓN POTENCIAL (2,5 hab.viv)
UNIDADES SIN EJECUTAR QUE SE MANTIENEN RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	UE-12 DE VELLUTERS UE-4 DE VELLUTERS UE-18 DEL CARMEN UE-B DE MERCAT	7.170,50	71,70	179,26
UNIDADES SIN EJECUTAR ELIMINADAS POR EL PEP CIUTAT VELLA	UE-12 DEL CARMEN UE-1 DE SEU-XEREA UE-4 DE SEU-XEREA UE-8 DE MERCAT	9.108,51	91,08	227,71
UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS POR EL PEP	UE-10 DE VELLUTERS UE-11 DE VELLUTERS UE-22 DEL CARMEN UE 6-8 DEL CARMEN UE-2 DE SEU-XEREA	36.076,16	360,76	901,90
TOTAL INCREMENTO Nº HABITANTES EN ÁMBITO DE UEs PENDIENTES DE EJECUTAR				1.309

CALCULO RESPECTO VIVIENDAS VACÍAS DATOS INE			
VIVIENDAS VACÍAS DATOS PGOU	**Fuente: Censo de población y vivienda 2011. Servidor web del INE: www.ine.es**	**VIVIENDAS VACÍAS A CONTABILIZAR SEGÚN DECRETO**	**nº habitantes**
5150		**3260**	**8.150**

CALCULO POBLACIÓN POTENCIAL	
TOTAL	**9.974**

3. Justificación de la suficiencia del suelo calificado como de uso educativo-cultural (ED) que estará incluido en las fichas de planeamiento y gestión, para atender la demanda prevista, contando para ello con las parcelas escolares existentes y su posible ampliación, las reservas existentes en suelo urbano y las nuevas reservas a prever en los sectores de suelo urbanizable residencial, a fin de atender la demanda sobrevenida en su desarrollo y el déficit registrado en el sistema existente.

Como se ha justificado en el apartado 3.6 de la presente memoria, no existe un aumento de la edificabilidad residencial del ámbito respecto del planeamiento vigente, por lo que tampoco existe un incremento poblacional del Distrito.

Por lo tanto, el incremento del número de habitantes previsto por el planeamiento vigente, que se mantiene en el PEP Ciutat Vella, teniendo en cuenta las viviendas vacías y el incremento potencial de viviendas en solares y unidades de ejecución es el siguiente:

- **Incremento de población potencial: 9.974**

De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas de 22 de febrero de 2017 respecto de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen UE 22 (Expte 4/46/025):

- Alumnos Educación Infantil y Primaria: 9% de los habitantes: **898 pp.ee. (296 infantil y 602 primaria)**
- Alumnos Educación Secundaria: 4% de los habitantes: **399 pp.ee.**
- Alumnos Bachiller y ciclos formativos: 2% de los habitantes: **200 pp.ee.**

Teniendo en cuenta que:

- 3I+6P (una línea) = 225 pp.ee.
- 16 SO + 6B = 690 pp.ee.

Sería necesario atender, para no acentuar el desequilibrio dotacional educativo existente en el Distrito I Ciutat Vella con la llegada de nuevos residentes, las siguientes unidades:

- 12 unidades de educación infantil
- 24 unidades de primaria
- 16 unidades de secundaria
- 6 unidades de bachillerato

El PEP Ciutat Vella prevé la creación o ampliación de los siguientes equipamientos educativos:

- Nuevo escolar (en ámbito Muralla islámica) + Antiguo colegio Santa Teresa: 3I+6P
- Ampliación del IES Barri del Carmen: 8ESO + 6B

No obstante lo anterior, de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas sobre Plan Especial de Protección de los entornos de los Bienes de Interés Cultural-Jardín Botánico de la Universidad de Valencia, Templo Parroquial de San Miguel y San Sebastián, puerta de Quart, PEP-EBIC-03, de València, con fecha 16 de enero de 2019 y nº expte. 4/46/18/032, el Servicio de Infraestructuras Educativas informa de que *con fecha 29 de junio de 2015 esta Conselleria emitió informe CONSULTIVO-INFORMATIVO en cuanto a su competencia en materia educativa, sobre la Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. En dicho informe, se hizo un estudio exhaustivo de todo el municipio de Valencia, tanto por Zonas, como por Áreas y Distritos, y se indicó el déficit y/o superávit de parcelas educativas, considerando que se deberían tener en cuenta ciertas precisiones.* En concreto, sobre el Distrito I Ciutat Vella, se determinó lo siguiente:

DISTRITO 1 CIUTAT VELLA. Tras el análisis de las necesidades derivadas de la posible ocupación de viviendas vacías, solares vacantes, y la consolidación de las propuestas del Plan General de 1988 y de las derivadas de dicha Revisión simplificada, se determinó la existencia de un déficit de 11 unidades de infantil y 27 unidades de primaria.

Además, con carácter previo a la elaboración del PEP Ciutat Vella, se estima que, de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Infraestructuras Educativas de 22 de febrero de 2017 respecto de la modificación del PEPRI del Barrio del Carmen UE 22 (Expte 4/46/025), existe una necesidad en el Distrito I Ciutat Vella de, 15 unidades de infantil, 29 unidades de primaria, 35 unidades de SO y las correspondientes unidades de B.

Este déficit de unidades está siendo asumido, en la práctica, por los centros situados en distritos próximos como el EIP Cervantes o el IES Abastos.

De ambos informes se deduce que el Servicio de Infraestructuras Educativas ha tenido en cuenta el número de viviendas vacías y solares vacantes a la hora de calcular el déficit de equipamientos educativos del ámbito que, tomando los datos más restrictivos se resume en lo siguiente:

- 15 unidades de infantil
- 29 unidades de primaria
- 35 unidades de SO y las correspondientes unidades de B

Las nuevas calificaciones del PEP y la ampliación de la parcela del IES Barrio del Carmen suponen el aumento de 3 Unidades de Infantil y 6 de Primaria. Este ligero aumento permite asumir parte de la demanda futura derivada del cálculo de población potencial estimado por el PEP y quedando el déficit calculado por el servicio de Infraestructuras Educativas de la siguiente manera:

- 12 unidades de infantil
- 23 unidades de primaria
- 35 unidades de SO y las correspondientes unidades de B

Este déficit de escolarización, según informe del Servicio de Infraestructuras Educativas de 12 de marzo de 2018, **deberá tenerse en cuenta en los instrumentos de planeamiento cuyo ámbito comprenda los distritos colindantes al Distrito I Ciutat Vella, con el objetivo de paliar el déficit detectado**.

En PEP Ciutat Vella no propone actuaciones de ampliación de la edificabilidad residencial que propone el planeamiento actualmente vigente, por lo tanto, según el artículo 63 de la LOTUP sobre modificación de los planes o programas, la nueva solución propuesta mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, suplementando la red primaria y la red secundaria de dotaciones de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley.

Aunque no se propone aumento de la edificabilidad respecto de la prevista por el planeamiento vigente, sí que se pretende una actualización y un ajuste de la cantidad y calidad de las dotaciones públicas necesarias para conseguir mayor grado de calidad urbana y social. Se presta especial atención a la calificación de “dotaciones de barrio” o “de proximidad”, ajustadas a las necesidades sociales (guarderías o colegios donde haya niños, centros de mayores donde se precisen, centros de salud…) frente a la implantación de grandes equipamientos que contribuyen por otra parte a la turistificación del ámbito frente a la revitalización del tejido residencial.”

Es necesario remarcar que las características morfológicas propias de la estructura urbana protegida de Ciutat Vella dificultan la instalación de otros equipamientos educativos a los previstos de acuerdo con los tamaños de parcela y las condiciones específicas marcadas por la normativa sectorial vigente.

4. Un apartado referente a normas urbanísticas de las parcelas de equipamiento docente, en el que se incluirá extracto de las normas urbanísticas del plan reguladoras de las condiciones de la edificación en las parcelas dotacionales docentes, que deberán cumplir lo establecido en el anexo I de este decreto.

El PEP Ciutat Vella incorpora el documento DOC 2.1 NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN, documento con eficacia normativa, donde se regula, entre otros aspectos, las condiciones de los equipamientos docentes del ámbito.

En este mismo apartado, en la justificación del art.10 punto 2 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, se recoge la normativa del Plan derivada de las protecciones y afecciones del patrimonio cultural, natural o paisaje sobre las parcelas calificadas como dotacional educativo.

No obstante, a continuación se recoge un extracto de otros artículos que también tienen incidencia sobre los equipamientos dotaciones educativas:

TÍTULO V. CONDICIONES DE LA RED PRIMARIA Y SECUNDARIA DE DOTACIONES

CAPÍTULO I. RED PRIMARIA DE DOTACIONES

Art. 5.3.- Infraestructuras, Zonas Verdes y Parques Públicos: Red Primaria

4. Los equipamientos de Red Primaria de carácter privado se señalan con un asterisco (*) situado a continuación de la sigla.

5. Los elementos de Red primaria, de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA. Salvo la representación gráfica de las afecciones sobre el territorio y el régimen de autorizaciones, en materia de servidumbres Aeronáuticas que se aporta en plano contenido en el ANEXO VI de estas Normas.

Art. 5.4.- Condiciones de carácter específico para equipamientos de la Red Primaria.

1. Las condiciones de volumen, ocupación y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en el PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, la ordenanza particularizada para la parcela/as si existe o la Ficha Particularizada cuando se trate de elementos catalogados.

2. No resultan de aplicación las condiciones generales ni específicas de volumen, forma, ocupación etc. de la edificación de las NNUU del PGOU vigente.

3. En el caso de Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano las intervenciones a realizar en estas edificaciones y las condiciones de la edificación deben adecuarse siempre a las determinaciones específicas que determine la legislación de patrimonio vigente que prevalecerán sobre cualquier otra.

1. En cuanto a condiciones de la edificación los proyectos técnicos que los desarrollen atenderán a las condiciones siguientes:

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

    b. El Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio incidirá en la adecuación de la propuesta al entorno urbano protegido respecto del cumplimiento de aspectos relacionados con la parcelación histórica, los materiales, la textura, el color, la adecuación formal, la silueta y el perfil, la adecuación de las instalaciones, etc. Se tomarán como referencia para la adecuación las condiciones de la edificación previstas en la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, (que no se refieran a edificación residencia). En el caso que exista una ordenanza particularizada en estas normas que afecte a la parcela del equipamiento deberá considerarse también estas condiciones que prevalecerán frente a las condiciones de carácter general.

CAPÍTULO II.- RED SECUNDARIA DE DOTACIONES

Art. 5.6.- Red Secundaria: Equipamientos públicos.

A. SQE Equipamiento Público Educativo-Cultural

1. Los Equipamientos destinados al *Uso de Equipamiento comunitario*, *uso Educativo* (Ded) se cumplirá:

    I. El uso dominante asignado es el dotacional educativo (Ded) tal y como se define en las NNUU del PGOU vigente: "Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, Bachillerato, infantil, primaria, secundaria, formación profesional, infantil, guardería, educación especial, educación para personas adultas, academias, etc.)".

    II. Para la asignación del régimen de usos permitidos y prohibidos en relación con el dominante asignado (Ded) se estará a lo dispuesto en las NNUU del PGOU vigente.

    III. No obstante, las parcelas deben cumplir los requisitos establecidos en el art. 10 del Decreto 104/2014 debiendo justificar su cumplimiento y los equipamientos deberán cumplir los criterios establecidos en el art. 11 del Decreto 104/2014 de 4 de julio del Consell por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de Reservas dotacionales educativas o disposición que le sustituya quedando eximidos del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro urbanístico incluso los que resultan de aplicación a la zona urbanística a la que pertenezcan.

Respecto de las condiciones para el equipamiento educativo del Antiguo Colegio de Santa Teresa sito en la C/Guillem de Castro 162, se determina que: *El uso actual de las parcelas 5435301-22-23 es provisional, reversible y se extinguirá cuando las necesidades educativas lo requieran*

Art. 5.8.- Condiciones de carácter específico para equipamientos de la Red Secundaria.

1. Las condiciones de volumen, ocupación y forma de la edificación serán las que se deduzcan de los parámetros grafiados en el PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO, la ordenanza particularizada para la parcela/as si existe o la Ficha Particularizada cuando se trate de elementos catalogados.

2. No resultan de aplicación las condiciones generales ni específicas de volumen, forma, ocupación etc. de la edificación de las NNUU del PGOU vigente.

3. En el caso de Bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano las intervenciones a realizar en estas edificaciones y las condiciones de la edificación deben adecuarse siempre a las determinaciones específicas que determine la legislación de patrimonio vigente que prevalecerán sobre cualquier otra.
2. En cuanto a condiciones de la edificación los proyectos técnicos que los desarrollen atenderán a las condiciones siguientes:

    a. Previo a la realización del proyecto técnico se realizará un anteproyecto que será resultado de un concurso arquitectónico o de la realización de al menos 2 propuestas alternativas que contemplen diferentes opciones de ordenación y diseño del edificio. Este anteproyecto, previo Dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio servirá de base al Proyecto Técnico que lo desarrollará para llevar a cabo su ejecución. En el caso de optar por la realización de un

concurso arquitectónico, la comisión técnica que lo valore requerirá al menos de la presencia de técnicos especialistas en conservación del Patrimonio Histórico y técnicos que representen al Servicio de Gestión Centro Histórico Ayuntamiento de València.

b. El Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio incidirá en la adecuación de la propuesta al entorno urbano protegido respecto del cumplimiento de aspectos relacionados con la parcelación histórica, los materiales, la textura, el color, la adecuación formal, la silueta y el perfil, la adecuación de las instalaciones, etc. Se tomarán como referencia para la adecuación las condiciones de la edificación previstas en la Subzona de Ordenación Pormenorizada donde se ubica el equipamiento, (que no se refieran a edificación residencia). En el caso que exista una ordenanza particularizada en estas normas que afecte a la parcela del equipamiento deberá considerarse también estas condiciones que prevalecerán frente a las condiciones de carácter general.

CAPITULO III.- ordenanzas particularizadas equipamientos

Art. 5.12.- Relación de Ordenanzas Particularizadas de inmuebles calificados Equipamiento.

3. Las intervenciones sobre las parcelas que en el PLANO DE ORDENACIÓN O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO se representan con un símbolo (cuadradito negro) están sujetas a las condiciones establecidas por la normativa y las instrucciones gráficas que se recogen en el ANEXO II de estas Normas.
4. Relación de ordenanzas particularizadas que afectan a inmuebles calificados equipamientos:

    29. (53342-28) Equipamiento PQE-DOC 1 en C/ Beneficencia 20.

    37. (55321) Equipamiento SQE-DOC 1 en C/ Baja - C/ Salinas.

TÍTULO III. GESTIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA REHABILITACIÓN

CAPÍTULO VIII.- ELEMENTOS QUE NO SE AJUSTAN AL PLAN ESPECIAL

Art.3.18.-Afecciones de carácter patrimonial y urbanístico.

Art. 3.19.- Régimen Transitorio.

Art. 3.20.-Elementos en situación de fuera de Ordenación.

TÍTULO IV. SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENANZAS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 4.3.- Condiciones para intervención en edificaciones existentes.

Siguiendo con el desarrollo del artículo 15 del decreto 104/20174:

5. En municipios dónde los ámbitos de segunda residencia sean relevantes, justificación de la delimitación de dichos ámbitos. El Ayuntamiento deberá aportar informe firmado por un técnico competente y diligenciado por el secretario del ayuntamiento, justificando la proporción de viviendas secundarias con respecto al total de las viviendas y la delimitación de dichos ámbitos.

No es de aplicación en el ámbito del PEP Ciutat Vella

Artículo 16. Documentación gráfica
Los planes generales, sus modificaciones y otros instrumentos de planeamiento urbanístico contendrán como documentación gráfica un conjunto de planos, con copia en soporte papel, que comprenderá al menos:

Plano de clasificación y calificación.
Plano indicativo de la ubicación del sector o sectores en el ámbito territorial del municipio.
Plano de calificación del suelo, con indicación de las parcelas calificadas de uso educativo-cultural (ED) y expresión de su superficie, denominación de los centros docentes existentes y su perfil actual, distinguiendo su carácter público o privado.
Planos de ordenación pormenorizada, en su caso.
Plano topográfico.

De acuerdo con el citado informe del Servicio de Infraestructura Educativas de 12 de marzo de 2018: "Se deberá presentar un Plano de Clasificación y Calificación del suelo del conjunto total de Ciutat Vella, indicando todas las parcelas previstas como reserva con destino a equipamiento educativo en suelo urbano en ejecución y pormenorizado, con la denominación de las UE …"

El PEP Ciutat Vella incluye los siguientes planos:

- Plano de Ordenación. Ordenación estructural O-02 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- Plano de ordenación. Ordenación estructural O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA
- Plano de ordenación. Ordenación pormenorizada O-07 CALIFICACIÓN DEL SUELO. SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 17. Entrega/presentación de la documentación

La documentación que ha de formar parte del plan, de su modificación, y del resto de instrumentos de planeamiento, deberá presentarse debidamente diligenciada por el secretario del ayuntamiento, expresando que coincide con la sometida a exposición pública. Cualquier modificación posterior, previa a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, deberá someterse a nuevo informe de la Conselleria competente en materia de educación.

La tramitación del PEP Ciutat Vella atiende a todos los requisitos determinados por la normativa vigente.

7. JUSTIFICACIÓN DETERMINACIONES PATRIMONIALES: art. 39. Ley 4/1998 L.P.C.V

7.1 Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Valencia: Recinto amurallado (Ciutat Vella) perteneciente al Área Central.

Desde el punto de vista patrimonial, el PEP Ciutat Vella regula el ámbito de CIUTAT VELLA perteneciente al Área Central del Conjunto Histórico de València declarado B.I.C por Decreto 57/1993 de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Valencia (DOGV 10.05.1993). Desde el punto de vista patrimonial, se convierte en el instrumento de ordenación del ámbito protegido, que desarrolla las previsiones contenidas en el art. 39.2 Planes Especiales de

Protección de los Conjuntos Histórico y de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. En los apartados posteriores se justifica su cumplimiento.

Además, el PEP Ciutat Vella a efectos patrimoniales se convalidará como Plan Especial del Entorno de Protección de los monumentos que contiene Ciutat Vella salvo en el caso del B.I.C Estación del Norte, cuyo entorno de protección excede en gran medida el ámbito de aplicación de este Plan Especial y si corresponde se redactará de forma independiente. La justificación del PEP Ciutat Vella como Plan Especial de entorno de protección de los BB.II.CC que contiene se justifica en apartado 7.2 siguiente.

Se incluye dentro del ámbito del PEP Ciutat Vella, toda Ciutat Vella o recinto amurallado; el tramo del cauce del Turia incluido y espacios exteriores vinculados al mismo como la Alameda y el recinto histórico de los Jardines del Real, coincidente con la delimitación que incorpora el Decreto 57/1993 de declaración.

El PEP Ciutat Vella cumple las previsiones contenidas en el art. 39.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. A continuación se justifica su cumplimiento:

1.- Según el art. 39.2 1. de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración.

El PEP Ciutat Vella contiene las Normas Urbanísticas y de Protección que regulan los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. En este apartado de la memoria justificativa, tal y como determina la normativa patrimonial se justifica el cumplimiento de las determinaciones del art. 39.2 en función de las particularidades urbanísticas y patrimoniales del ámbito protegido.

2.- Según el art. 39.2.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos y sus modificaciones, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Se mantendrá 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. Con carácter excepcional, el Consell podrá autorizar, modificaciones de la estructura urbana y arquitectónica en el caso de que se produzca una mejora de su relación con el entorno territorial o urbano o se eviten los usos degradantes para el propio conjunto o se trate de actuaciones de interés general para el municipio o de proyectos singulares relevantes.

El PEP Ciutat Vella, es un documento urbanístico que refunde y adapta las condiciones urbanísticas y patrimoniales de este ámbito. Cualquier nueva actuación propuesta mantendrá la estructura urbana y arquitectónica y procurará la recuperación en los casos que haya sido modificada siempre que sea posible su reversibilidad desde el punto de vista físico, jurídico y económico. No obstante, el Plan Especial establece medidas para minimizar estas actuaciones.

En el caso de alteraciones de la trama urbana, y para recuperación de alineaciones que han quedado indefinidas por apertura de espacios ajenos al tejido histórico u otros casos, se establece la necesidad de abordar la afección mediante la realización de recursos arquitectónicos que forman parte de la urbanización de estos espacios libres y sean capaces de recuperar la silueta transformada de la estructura urbana, su carácter ambiental y paisajístico. En cada caso, para la recuperación de la alineación deberán estudiarse las condiciones a recuperar, considerándose la altura de las edificaciones colindantes al espacio que ha perdido la alineación, las características de sus paramentos, composición,

porcentaje de huecos, relación macizo hueco, textura, y cromatismo etc. para poder ser recuperados por el nuevo elemento.

c) Con la aprobación del Plan se podrá establecer un perímetro continuo o discontinuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración. El perímetro así declarado pasará integrarse en el Conjunto Histórico a todos los efectos.

El PEP Ciutat Vella, no contiene toda la superficie que comprende el Área Central definida en el Decreto 57/1993 de declaración del Conjunto Histórico, su ámbito es menor, pero se ajusta a la delimitación que consta en el Decreto 57/1993. No se establece un perímetro continuo o discontinuo de mayor alcance que el reconocido en la declaración respecto de la delimitación de esta parte del Conjunto Histórico.

d) Los Planes Especiales articularán, respecto del patrimonio arqueológico las cautelas establecidas acorde con lo dispuesto en los artículos 59 a 65 de la normativa patrimonial. Dichas cautelas, tendrán por objeto aquellas actuaciones que supongan remoción o alteración del subsuelo, estén sujetas o no a licencia municipal.

El PEP Ciutat Vella, respecto del patrimonio arqueológico en las Normas Urbanísticas y de Protección, así como en las Fichas Particularizadas del Catálogo incluye la normativa acorde con lo dispuesto en los artículos 59 a 65 de la normativa patrimonial. Además, incorpora nuevas protecciones respecto del patrimonio arqueológico:

- CIRCO ROMANO Bien de Relevancia Local, Espacio de Protección Arqueológica. Se incorpora como nuevo elemento el área por la transcurre el trazado del Circo Romano.
- Se amplía el "Área de Vigilancia Arqueológica AVA-01 Ciutat Vella" a todo el ámbito del PEP Ciutat Vella.
- Se incluyen en este plan como áreas de vigilancia arqueológica el subsuelo de las parcelas que ocupan los Bienes de Interés Cultural, como zonas en las que existe la presunción de encontrar restos arqueológicos directamente relacionados con estos bienes.

e) El planeamiento incentivará operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto. Propiciará igualmente la implantación, en los edificios y espacios que sean aptos para ello, de aquellas dotaciones y usos públicos que contribuyan a la rehabilitación inmueble y a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

- El Plan Especial en las áreas degradadas, Unidades de Ejecución no desarrolladas hasta ahora, contempla su revisión de ordenación y gestión y así fomentar la recuperación residencial del área con la construcción nuevas viviendas.
- En la reordenación de las unidades de ejecución se ha tenido en cuenta la revisión de edificaciones que podían tener valores para ser catalogadas y así extraerlas de las unidades para facilitar su rehabilitación. Podemos señalar en este caso: edificaciones de la calle Entenza 5, 7, 9, 11, calle Ntra. Sra. de las Nieves 7.
- Admitir la propuesta de cambio de uso de las parcelas que han solicitado pasar de dotacional privado a residencial supone una puesta en uso y rehabilitación de edificios que supone disminuir el número de viviendas vacías existentes en el ámbito.
- Respecto de la recuperación de las actividades económicas tradicionales junto con otras compatibles con los valores del conjunto el Plan Especial en las Normas Urbanísticas y de Protección, en el Titulo VIII Regulación detallada de Usos y Actividades, establece un régimen de usos que fomenta la recuperación del uso residencial y define un subámbito denominado de "Fomento del comercio Tradicional y los Establecimientos Emblemáticos" que pretende la recuperación de las actividades económicas tradicionales.

- Las Normas Urbanísticas y de Protección, establecen condiciones para las dotaciones y usos públicos que contribuirán a la rehabilitación del inmueble y a la puesta en valor en el Titulo VI Condiciones de la Red Primaria y Secundaria de Dotaciones.

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. Al mismo tiempo se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento. Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados.

Las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos, la que se exigirá ante la solicitud de derribo de inmuebles no catalogados y las condiciones para la sustitución de edificios de nueva planta. La regulación en los dos primeros aspectos se regula en el *Titulo IV Gestión de la Edificación y la Rehabilitación* y el último en el *Titulo IV Ordenanzas Particulares de las Subzonas de ordenación*.

g) El Plan Especial deberá contener un Catálogo y el régimen de intervención se determinará en función de los valores específicos de cada inmueble o de su papel urbano, expresamente señalados en el documento. En el Catálogo se dejará constancia, de la denominación correspondiente, de todos aquellos inmuebles que formen parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con indicación, en su caso, de los respectivos entornos de protección.

Las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de los elementos catalogados incluidos aquellos que forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano se encuentra en el *Titulo VII Catálogo de Protecciones. Normas de Protección*.

h) El planeamiento especial declarará fuera de ordenación aquellas construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a su aprobación que resulten disconformes con el régimen de protección exigido por esta ley, estableciendo el régimen específico de intervención admisible en las mismas.

Las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de los elementos que no se ajustan al Plan en el *Titulo III Gestión de la edificación y la Rehabilitación, Capitulo VIII Elementos que no se ajustan al Plan Especial.*

i) Se procurará la adaptación morfológica de los inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.
Las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de los inmuebles no catalogados. En el *Titulo IV Ordenanzas Particulares de las Subzonas de ordenación* se incluye las condiciones generales para la edificación de nueva planta. Se establecen dos zonas diferenciadas que son: subzona Trama Histórica y subzona Reforma Urbana s. XIX y XX.

j) El planeamiento dispondrá de normativa de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, delimitada mediante estudios histórico-arquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas. Se regulará escala y parcelación, relación orográfica, relación entre plano de

fachada y alineación, sección general, perfil y cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados, ornamento, color e iluminación.

Se ha realizado un estudio tipológico de las edificaciones que conforman el ámbito del Plan Especial. El estudio se incorpora a la MEMORIA Justificativa del Catálogo. Teniendo como base este estudio se han establecido las condiciones de intervención para los inmuebles que forman parte del catálogo que se incorporan a las Normas Urbanísticas y de Protección en el *TituloVII Catálogo de Protecciones*. Normas de Protección del Patrimonio Cultural, Natural y Paisaje, y en las Fichas Particularizadas.

En cuanto a la edificación no incluida en el catálogo, las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de los inmuebles no catalogados. En el *Titulo IV Ordenanzas Particulares de las Subzonas de ordenación* se incluye las condiciones generales para la edificación de nueva planta en dos zonas diferenciadas que son: Subzona Trama Histórica y Subzona Reforma Urbana s. XIX y XX.

k) El Plan contendrá criterios relativos al ornato de edificios, y viales en su relación con la escena o paisaje urbano, de modo que garantice y acreciente sus valores y la percepción de los mismos. En lo que respecta a espacios o viales, regulará la reposición o renovación de pavimentos, el ajardinamiento y arbolado, el mobiliario urbano, las señalizaciones, la eliminación de barreras arquitectónicas, el alumbrado y demás elementos ambientales. Asimismo, regulará la asignación de uso y ocupación, teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

> En cuanto a la regulación de los espacios libres las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene su regulación en el *Titulo VIII Conservación del Paisaje Urbano.* En este apartado se regula: estructura urbana, espacio libre, publicidad, contaminación ambiental, ordenanza cromática.
>
> En lo que respecta a los inmuebles, regulará, el establecimiento de accesorios sobrepuestos a su envolvente arquitectónica, recuperación del aspecto, ornamento y cromatismo característicos de las edificaciones, implantando, para aquellas que carezcan de referentes propios, la correspondiente carta de color y repertorio de acabados a los que atenerse, y para todas, en general, las prescripciones técnicas que condicionen la iluminación de exteriores.
>
> 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.
>
> Respecto de la regulación que afecta a las instalaciones urbanas, tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas y antenas de telecomunicación y dispositivos similares de las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene su regulación en el *Titulo VIII Conservación del Paisaje Urbano*. *Capitulo III Contaminación Visual o Perceptiva.*
>
> n) El planeamiento analizará la estructuración viaria para articular normativamente la jerarquización y funcionalidad del espacio público en relación con el uso, la accesibilidad, y el estacionamiento de vehículos. Priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamientos para las personas residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado.
>
> El Plan Especial se adapta a las determinaciones del Plan de Movilidad Urbana (Ad 27 de diciembre de 2013, BOP el 14 de octubre de 2013) y sus adaptaciones recientes.

o) El Plan establecerá la documentación técnica necesaria que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención.

En cuanto a la documentación que se requerirá para evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención se incluye en las Normas Urbanísticas y de Protección, *Titulo III Gestión de la Edificación y la Rehabilitación. Capitulo II Procedimiento para otorgamiento de Licencias*.
p) Los Planes contemplarán la creación de una Comisión Mixta con representación de la Conselleria competente en materia de patrimonio de La Generalitat y del Ayuntamiento para debatir la mejor consecución de las finalidades perseguidas por la norma, aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación.

Las Normas Urbanísticas y de Protección, contiene la regulación de esta comisión en el *Título Preliminar.*

7.2 Planes Especiales de Protección de los Monumentos incluidos en el ámbito del Plan.

De acuerdo con la normativa patrimonial, en los Planes Especiales de Protección y sus modificaciones, referidos a entornos de Monumentos, se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) El entorno de protección deberá ser delimitado con precisión por el propio Plan Especial cuando no se hubiese hecho en el momento de la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente en procedimiento expreso. Excepcionalmente el planeamiento podrá proponer, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

Este apartado se justifica de forma pormenorizada en el apartado 7.2.1 siguiente.

b) La delimitación de los entornos de los monumentos se ha realizado ajustándose a los criterios que corresponden a ámbitos urbanos.

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.
- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.
- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.
- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

El ámbito pormenorizado de cada entorno de protección se representa en la FICHA INDIVIDUALIZADO del Catálogo de cada uno de los Monumentos en el apartado reservado a la descripción del entorno.

c) Salvo determinación expresa de la declaración, se aplica para la elaboración de los planes especiales de protección de los monumentos, la regulación arbitrada para conjuntos históricos descrita y justificado el apartado anterior exceptuando lo regulado en los epígrafes b y p del mismo.

La justificación a la adaptación del PEP Ciutat Vella a los apartados del a) al p) no es necesaria puesto que coincide con lo expresado en el punto 7.1

d) El Plan establecerá con precisión, en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35, aquellas intervenciones que por su ámbito de incidencia o por su trascendencia patrimonial requerirán de la previa autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.

En el Plano ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-12 RÉGIMEN COMPETENCIAL se definen las parcelas que requieren de autorización de la Conselleria competente en materia de cultura para la realización de intervenciones de trascendencia patrimonial.

e y f) Ninguna intervención podrá alterar el carácter arquitectónico y paisajístico de la zona ni perturbar la contemplación del bien. La regulación urbanística procurará además la recuperación de aquellos valores arquitectónicos y paisajísticos acreditados, que se hubiesen visto afectados con anterioridad a la declaración. Se arbitrarán las medidas necesarias para la eliminación de elementos, construcciones e instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características del bien y supongan un deterioro visual o ambiental de este espacio.

En las Normas Urbanísticas y de Protección, del Plan Especial se regulan las actuaciones que no se ajustan al Plan por tratarse de afecciones patrimoniales y urbanísticas.

7.2.1 Descripción de los ámbitos que pertenecen a los Entornos de Protección de los BB.II.CC: Monumento.

Las áreas que agrupan a los distintos entornos de protección de los BB.II.CC, monumento son las siguientes:

- Área de los entornos de protección de los BB.II.CC de la zona central de Ciutat Vella, incluye la zona del entorno de protección de la Torre adosada al lienzo de muralla existente entre las calles del Ángel y de Beneito y Coll.
- Área de los entornos de protección de los BB.II.CC recayentes al antiguo cauce del Río Turia.
- Área de los entornos de protección del B.I.C Puerta de Quart.
- Área del entorno de protección del BIC Museo de Prehistoria, Conjunto de la Beneficència, calle Corona, nº 36.
- Área de los entornos de protección de los BB.II.CC recayentes a la ronda sur-oeste.
- En el caso del Recinto de la muralla, Romana, Islámica y bajo Medieval, resulta innecesaria la delimitación de entorno de protección (De acuerdo al contenido de la Ficha del Catálogo Estructural) al estar dentro del ámbito de Ciutat Vella en el que resulta ser toda su superficie Área de Vigilancia Arqueológica.

Todos los perímetros se representan en él se representan en el PLANO DE ORDENACIÓN, ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC

<u>Área de los entornos de protección de los BB.II.CC de la zona central de Ciutat Vella.</u>

Se trata del área que rodea a los Bienes de Interés Cultural siguientes: IGLESIA CATEDRAL BASÍLICA METROPOLITANA DE SANTA MARÍA, LONJA DE LOS MERCADERES O DE LA SEDA, PALAU DE LA GENERALITAT, REAL COLEGIO SEMINARIO DEL CORPUS CHRISTI O DEL PATRIARCA, PALACIO DEL MARQUÉS DE DOS AGUAS EN VALÈNCIA, IGLESIA DE SAN JUAN DE LA CRUZ, IGLESIA DE SAN JUAN DEL HOSPITAL, CASA DEL ALMIRANTE, BAÑOS DEL ALMIRANTE, IGLESIA PARROQUIAL DE LOS SANTOS JUANES, PALACIO DEL MARQUÉS DE LA SCALA, IGLESIA PARROQUIAL DE SAN ESTEBAN, TORRE ADOSADA AL LIENZO DE LA MURALLA ÁRABE, PALACIO-CASA DE LOS ESCRIVÁ, ANTIGUO ALMUDÍN DE

VALÈNCIA, TEMPLO Y TORRE DE SANTA CATALINA MÁRTIR, BASÍLICA DE NUESTRA SEÑORA DE LOS DESAMPARADOS, IGLESIA DE SAN NICOLÁS DE BARI Y SAN PEDRO MÁRTIR, UNIVERSIDAD DE VALÈNCIA, IGLESIA DE SANTO TOMÁS Y SAN FELIPE NERI, IGLESIA DE LAS ESCUELAS PÍAS, CASA VESTUARIO, TEATRO PRINCIPAL, IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MARTIN, IGLESIA DEL SANTÍSIMO CRISTO DEL SALVADOR, MERCADO CENTRAL, PALACIO DEL MARQUES DE CAMPO (O DE LOS CONDES DE BERBEDEL), PALACIO DE LOS BOÍL DE ARENÓS, PALACIO DE LOS CATALÁ DE VALERIOLA.

Ámbito regulado por Plan Especial de protección de los entornos de los BB.II.CC de la zona central de Ciutat Vella PEP-EBIC 06-07 Ad. 03/08/2016 que con la aprobación del PEP Ciutat Vella queda derogado.

Área de los entornos de protección de los BB.II.CC recayentes al antiguo cauce del Río Turia.

Se trata del área que rodea a los Bienes de Interés Cultural siguientes: PUERTA DE SERRANOS, IGLESIA Y CONVENTO DE SANTO DOMINGO, MONASTERIO DEL TEMPLE, PALACIO DE JUSTICIA, EX-CONVENTO DEL CARMEN E IGLESIA DE SANTA CRUZ.

Ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de los BB.II.CC Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes, Monasterio del Temple, Palacio de Justicia y Exconvento del Carmen e Iglesia de la Santa Cruz. Ad. 01/06/2016 (B.O.P.) 11/03/2016 en adelante PEP EBIC 08 que con la aprobación del PEP Ciutat Vella queda derogado salvo las determinaciones referidas al Museo de Bellas Artes.

Área de los entornos de protección del B.I.C Puerta de Quart

Esta zona corresponde parcialmente al área regulada por el Plan Especial de Protección de los BB.II.CC situados en la ronda oeste y en el ensanche del Botànic, en adelante PEP EBIC 03, actualmente en fase de tramitación, que incluye los BB.II.CC PUERTA DE QUART, JARDÍN BOTÁNICO de la Universidad de València, TEMPLO PARRROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIÁN. Con la aprobación del PEP Ciutat Vella quedarán derogadas las determinaciones que se refieren a la PUERTA DE QUART para las que regirán las Normas del este Plan Especial.

Área del entorno de protección del BIC Museo de Prehistoria, Conjunto de la Beneficència, calle Corona, nº 36.

El PEP Ciutat Vella modifica la delimitación del entorno de protección del BIC recogido en Ficha del CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS Ad 20.02.2015 (BOP 20.04.2015) CÓDIGO: BIC 01.03.08 bis. Con la aprobación del PEP Ciutat Vella, El entorno de protección se reducirá a la parcela donde se sitúa el edificio ya que pasará a considerarse BIC solo por contener colección declarada BIC (Decreto 474/1962 de 1 de marzo). Teniendo en cuenta el argumento anterior, no procede describir las características del entorno de protección.

Área de los entornos de protección de los BB.II.CC recayentes a la ronda sur-oeste.

Área discontinua resultado de la unión de los entornos de protección de los BB.II.CC de la zona sur oeste de Ciutat Vella, TEMPLO PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR Y SAN LORENZO, COLEGIO DEL ARTE MAYOR DE LA SEDA Y SU HUERTO, RECINTO DEL HOSPITAL VIEJO Y ERMITA DE SANTA LUCÍA, IGLESIA DE SAN AGUSTÍN, PLAZA DE TOROS Y CAPILLA DEL ANTIGUO COLEGIO DE SAN PABLO (INSTITUTO LUÍS VIVES). Este ámbito corresponde con el del Plan Especial de Protección de los BB.II.CC de la zona sur oeste de Ciutat Vella, en adelante PEP EBIC 04 que encontrándose en fase de redacción se ha incorporado íntegramente a este Plan Especial. En esta zona se incluye la Estación del Norte como elemento que forma parte del entorno de protección de la Plaza de Toros pero el PEP Ciutat Vella no se redacta a los efectos establecidos en el artículo 39.3 de Planes Especiales de Protección para este monumento, puesto que su entorno de protección, definido en la ficha del Catálogo Estructural del

PGOU, excede ampliamente los límites del ámbito del PEP-Ciutat Vella que ahora se redacta y se procederá a la redacción de un Plan Especial independiente.

7.2.2 Justificación de los elementos incluidos en los Entornos de Protección.

En cuanto a la aplicación del art. 39.2 c) y 39.3 a y b) de la LPCV sobre reajustes del ámbito de protección reconocido hasta el momento el PEP Ciutat Vella, incorpora el resultado de la revisión de los entornos de protección vigentes de todos los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito del Plan Especial a excepción de la Estación del Norte (tal y como ya se hemos justificado en apartados anteriores). En la delimitación de los entornos de protección de los BB.II.CC se han tenido en cuenta los criterios definidos en el art. 39.3 b) de la LPCV que describimos en párrafos posteriores.

Se incluye la Estación del Norte como elemento que forma parte del entorno de la Plaza de Toros pero este Plan Especial no se redacta a los efectos establecidos en el artículo 39.3 de Planes Especiales de Protección referidos a entornos de Monumentos de la LPCV para este BIC puesto que el entorno de protección definido en la ficha del Catálogo Estructural del PGOU excede en superficie ampliamente de los límites del PEP Ciutat Vella que ahora se redacta.

El PEP Ciutat Vella incluye los entornos de los BB.II.CC, que forman parte de del Plan Especial de Protección los BB.II.CC de la Zona Central de Ciutat Vella, PEP EBIC 06/07Ad. 03/08/2016, los del Plan Especial de Protección de los BB.II.CC Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes, Monasterio del Temple, Palacio de Justicia y Exconvento del Carmen e Iglesia de la Santa Cruz. PEP EBIC 08, Ad. 01/06/2016, salvo ámbito de entorno de protección de MUSEO BELLAS ARTES EX-CONVENTO DE SAN PÍO V; los del Plan Especial de Protección de los BB.II.CC situados en la ronda oeste y en el ensanche del Botànic, PEP EBIC 03, actualmente en fase de tramitación, (salvo las determinaciones correspondientes al JARDÍN BOTÁNICO de la Universidad de València ni al TEMPLO PARROQUIAL DE SAN MIGUEL Y SAN SEBASTIÁN). Los del Plan Especial de los BB.II.CC de la zona sur oeste de Ciutat Vella, en adelante PEP EBIC 04 actualmente en fase de redacción.

Estos ámbitos adquirirán vigencia a la entrada en vigor del PEP Ciutat Vella. El entorno de protección que corresponde a cada Bien de Interés Cultural se representa pormenorizadamente en las Fichas Particularizadas del Catálogo de cada uno de los Bienes y conjuntamente en el Plano de Ordenación O-02 DELIMITACIÓN DE LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC.

La delimitación de los entornos de protección es fundamental para la protección eficaz de los BB.II.CC de cualquier titularidad y de acuerdo con el Real Decreto 111/1986, será consignada con el código correspondiente en el registro de General de Bienes de Interés Cultural. Corresponde al Ministerio de Cultura la llevanza del Registro respecto de los bienes a que se refiere el artículo 6b) de la Ley 16/1985 de PHE, y a las Comunidades Autónomas respecto de los restantes bienes declarados de interés cultural. En la revisión de los entornos de protección se han tenido en cuenta las modificaciones que ha sufrido la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano en los últimos años.

La regulación patrimonial en el ámbito de la Comunidad Valenciana reside en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, y su adaptación y modificación mediante la Ley 7/2004, de 19 de octubre, y la Ley 5/2007, de 9 de febrero, respectivamente.

1) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en “Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a) LEY 5/2007, permite al Plan Especial delimitar con precisión el entorno de protección cuando no se hubiera hecho en la declaración o no se hubiese incorporado posteriormente por procedimiento expreso.

En el término municipal de Valencia, esta es la situación usual, que resulta de aplicación para la mayoría de los BICs, ya que fueron declarados con anterioridad a la promulgación de la Ley 4/4998.

2) La Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en "Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 a)" Ley 5/2007, permite al Plan Especial que excepcionalmente proponga, por motivos justificados en la mejora tutelar, reajustes del ámbito de protección previamente reconocido. La delimitación así tramitada adquirirá vigencia a todos los efectos a partir de la entrada en vigor del correspondiente planeamiento.

Este artículo da cobertura para realizar ajustes del área que resulte como entorno de protección, aun en ámbito de protección reconocido oficialmente. Esta posibilidad resulta fundamental, pues como ya se ha señalado la última reforma de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, amplia los criterios de pertenencia a entorno. La nueva delimitación adquiere vigencia a la entrada en vigor del planeamiento y, en cierto modo, al iniciar la tramitación del Plan Especial, por aplicación del artículo 27.
3) Los criterios aplicados para la determinación de la propuesta de entornos de protección se sustentan en la aplicación del "Artículo 39. Planes Especiales de Protección apartado 3 b) LEY 5/2007. Se han tenido en cuenta, en todos los casos, la aplicación de los criterios de delimitación que fija la ley para los bienes que se encuentren en ámbitos urbanos. Los criterios aplicados son los siguientes.

Criterio 1º

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

Criterio 2º

- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

Criterio 3º

- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

Criterio 4º

- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

Criterio 5º

- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

Los tres primeros criterios estaban ya esbozados en la Ley 4/1998, ya que su artículo 39.3.a) proponía la delimitación de los entornos de protección "que estarán constituidos por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos de urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien". Por otra parte, en los expedientes de delimitación de entorno que ha tramitado la DGPCV y que han especificado criterios cabe reconocer los antecedentes de los criterios 1º, 2º, 3º y parcialmente el 4º. Pero esta disquisición no ha ido nunca acompañada de una justificación pormenorizada de los criterios que determinaran la vinculación o no de una parcela o de un espacio.

La ley 5/2007 es clave en la construcción del criterio 4º. En primer lugar, porque vincula ese criterio a la idea de la *percepción,* lo que permite entender este criterio como básicamente visual. En segundo lugar plantea el análisis de la percepción desde dos puntos de vista: el primera es de carácter tutelar –se refiere a *Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aun no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental-*, el segundo se vincula al disfrute - *puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico* - .Con estos mimbres la Ley introduce necesariamente la posibilidad de que los entornos sean discontinuos pero los vincula a la afección de *forma fundamental* o a la percepción inequívoca. Es decir, no se trata de afecciones menores o de percepciones sesgadas, sino que tanto los ámbitos tutelados como los vinculados al disfrute deben incluirse en el entorno si la afección es fundamental o el disfrute preciso. No se trata tanto de que algo se perciba de forma testimonial, como que se vea con rigor y se identifique y cualifique así el punto de observación.

El criterio 5º supone una aportación totalmente exnovo de la Ley 5/2007. De hecho, no existe ningún entorno reconocido en Valencia que haya incorporado edificación o espacio por afección de este criterio. Probablemente tienen su razón de ser en la necesaria inclusión de espacios con vinculación arqueológica con los BICs y con las tradiciones a ellos vinculados. Un ejemplo como la inclusión en el entorno de las iglesias declaradas BICs, de los ámbitos que estaban destinados a fossars o los espacios vinculados a la propia función que se realiza o realizaba en el edificio, como la Llotja del Oli, permite aclarar la razón de ser de este criterio, que puede tener mayor trascendencia en ámbitos rurales –sobre todo en lo que se refiere a la segunda componente-. De nuevo este criterio puede proponer ámbitos discontinuos.

4) Además, con carácter general, se ha tenido en cuenta el contenido de la DISPOSICIÓN TRANSITORIA Primera, de la LEY 5/2007, titulada *Establecimiento de entornos mínimos de protección para inmuebles* y que propone, *para Bienes de Interés Cultural y hasta que no se formalice su delimitación a través del procedimiento establecido en el art. 39 o, excepcionalmente, mediante la complementación contemplada en la disposición transitoria primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano,* los siguientes entornos mínimos de protección:

- *Para Bienes de Interés Cultural que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, promovido o informado favorablemente por la Conselleria competente en materia de cultura, los definidos en dichos procedimientos.*
- *Para el resto de los casos:*
- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.*
- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.*
- *En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.*

Se trata de una consideración transitoria que pretende establecer una cautela mínima, pero que puede resultar sumamente restrictiva respecto a los criterios establecidos en el texto articulado. Sobre todo porque la cautela perceptiva de los 200 m en entornos de carácter rural es muy limitada y la distancia de 200 m no tiene ningún sustento legal ni antropométrico. En cualquier caso, como en el desarrollo de este trabajo se está precisamente realizando el procedimiento propuesto en el artículo 39 de la Ley, y además todos los monumentos cuentan con un entorno reconocido, la aplicación de esta Disposición Transitoria es muy tangencial.

7.2.3 Identificación de elementos Impropios y elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección.

Teniendo en cuenta las determinaciones de la Ley 5/2007, de modificación de la LPCV siguientes:

- En el art. 39.2 f), que el objeto del planeamiento especial debe ser la conservación y rehabilitación de los inmuebles del entorno protegido, exceptuando aquellos que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona que se deben clasificar expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.
- De acuerdo con lo dispuesto en la LPCV 39.3.f, el plan identifica los elementos, construcciones e instalaciones que no cumpliendo una función directamente relacionada con el destino o características del bien suponen un deterioro visual o ambiental del ámbito protegido.

Se han identificado los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos, así como elementos que suponen deterioro visual o ambiental del Entorno de Protección de los BB.II.CC:

<u>En el Entorno de Protección del Ex-Convento del Carmen Iglesia de la Santa Cruz</u>
55359-25 calle Salvador Giner, 10
55359-24 calle Salvador Giner, 8
55359-23 calle Salvador Giner, 6
55359-22 calle Salvador Giner, 4
53353-29 calle Na Jordana, 32

<u>En el Entorno de Protección de la Puerta de Serranos</u>
55359-09 Blanquerías 16
55359-11 Blanquerías 14
56345-02 Blanquerías 8 ac
57342-04 Blanquerías 5

<u>En el Entorno de Protección del Monasterio del Temple</u>
61327-01 calle Pintor López 4-Boix 8 ac.

<u>En el Entorno de Protección de Iglesia y Convento de Santo Domingo</u>
63298-06 plaza de Tetuán, 3 - Poeta Liern, 4

<u>En el Entorno de Protección del Palacio de Justicia</u>
63258-03 calle Colon 41 y 43
Estación de Servicio en plaza Alfonso el Magnánimo junto al Jardín del Parterre.

<u>Entorno de Protección del antiguo Almudín de Valencia</u>
Edificación situada en parcela 60313-07 de c/ Salvador.
<u>Entorno de Protección de la iglesia del Santísimo Cristo del Salvador</u>
Edificación situada en parcela 60313-07 c/ Salvador.
Edificación situada en parcela 59326-07 c/ Salvador.
Edificación situada en parcela 59326-08 c/ Salvador, 5 - c/ Cruilles.

<u>Entorno de Protección del Iglesia de san Juan de la Cruz</u>
59268-04 plaza Picadero de Dos Aguas, 3- c/ San Andrés.

<u>Entorno de Protección del Teatro Principal</u>
59252-01 c/ Poeta Querol, 8-10-c/ Vilaragut.
59252-05 plaza Rodrigo Botet, 5- c/ Ballesteros- c/ Vilaragut.

<u>Entorno de Protección Iglesia de San Agustín y Capilla Antiguo Colegio San Pablo (Instituto Luís Vives)</u>
55224-01 c/ Xàtiva 1-pl San Agustín 3-s. Pablo

Estación de servicio de la calle Xàtiva

Entorno de Protección Puerta de Quart
Estación de servicio de la calle Guillem de Castro

Entorno de Protección del Antiguo Almudín de Valencia
Edificación situada en parcela 60313-07 de c/ Salvador.

Entorno de Protección de la Iglesia del Santísimo Cristo del Salvador
Edificación situada en parcela 60313-07 c/ Salvador.
Edificación situada en parcela 59326-07 c/ Salvador.
Edificación situada en parcela 59326-08 c/ Salvador, 5 - c/ Cruilles.

Entorno de Protección del BIC IGLESIA DE SAN JUAN DE LA CRUZ
59268-04 plaza Picadero de Dos Aguas, 3- c/ San Andrés.

Entorno de Protección del BIC TEATRO PRINCIPAL
59252-01 c/ Poeta Querol, 8-10-c/ Vilaragut.
59252-05 plaza Rodrigo Botet, 5- c/ Ballesteros- c/ Vilaragut.

Una vez identificados estos elementos y teniendo en cuenta el nivel de afección que suponen al entorno protegido o directamente a los Bienes de Interés Cultural, se incluyen en el régimen transitorio regulado en las Normas Urbanísticas del PEP.

7.2.4 Regulación de los actos de edificación, usos del suelo y actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

Como ya hemos comentado anteriormente en el apartado 7.2 Planes Especiales de Protección de los Monumentos incluidos en el ámbito del Plan, se aplica para la elaboración de los planes especiales de protección de los monumentos, la regulación arbitrada para conjuntos históricos descrita y justificado el apartado 7.1 Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Valencia: Recinto amurallado (Ciutat Vella) perteneciente al Área Central exceptuando lo regulado en los epígrafes b y p del mismo. Por lo tanto, no se considera necesaria su justificación en este caso.

8. DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN ESPECIAL Y EL CATÁLOGO

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43. de la LOTUP los documentos que integran el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella son los que se describen a continuación y se cumple el apartado 2. del artículo en cuanto a su contenido.

DOC-0 EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA
DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (correcciones según inf. EATE)
RESOLUCIÓN DE INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO en el procedimiento simplificado. Acuerdo Junta de Gobierno Local de fecha 20 de abril de 2018.

DOC-1 DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.3 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO

1.4 ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1.5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.6 PLANOS DE INFORMACIÓN

1.7 PLANOS DE ANÁLISIS

1.8 INFORME DE IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

DOC-2 DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

2.1 NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN

2.2 FICHAS INDIVIDUALIZADAS DEL CATÁLOGO (Listados, Anexos, Fichas)

2.3 PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC-3 DOCUMENTO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
3.1 PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1. Documentos que integran el PLAN ESPECIAL son los que se describen a continuación:
   - MEMORIA DE INFORMACIÓN del PLAN ESPECIAL DE CIUTAT VELLA
   - MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA del PLAN ESPECIAL DE CIUTAT VELLA
   - NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN
   - ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
   - ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
   - PLANOS DE INFORMACIÓN
   - PLANOS DE ANÁLISIS
   - INFORME DE IMPACTO DE GENERO
   - PLANOS DE ORDENACIÓN

2. Documentos que integran el CATÁLOGO DE PROTECCIONES son los que se describen a continuación:

   - MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES (sin eficacia normativa)
   - NORMAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. Integradas en NORMAS URBANÍSTICAS y DE PROTECCIÓN del PEP-CIUTAT VELLA (con eficacia normativa)
   - FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE CADA ELEMENTO Y CONJUNTO CATALOGADO, LISTADOS Y ANEXOS. (Con eficacia normativa)

     ANEXO 1.- COMPONENTES DEL ELEMENTO O CONJUNTO PROTEGIDO. (Con eficacia normativa)

     ANEXO 2.- FICHAS DE CARACTERIZACIÓN TIPOLÓGICA. (Con eficacia normativa)

     ANEXO 3.- FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE OTROS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN AL ÁMBITO DEL PEP DE CIUTAT VELLA QUE SE MANTIENEN VIGENTES TRAS SU APROBACIÓN. (Con eficacia normativa)

     ANEXO 4.- MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO ESTRUCTURAL DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (AD. 20.02.2015)
   - PLANOS DE CATÁLOGO. Integrados en PLANOS DE ORDENACIÓN del PEP-CIUTAT VELLA (con eficacia normativa)

Atendiendo a las determinaciones del artículo 43 de la LOTUP entre la documentación que debe contener el Plan Especial y que forma parte del documento con eficacia normativa se incluye el Catálogo cuando sea preciso. En este caso se considera preciso, ya que, por aplicación de la normativa sectorial, la LPCV y a partir de la modificación de 5/2007 de esta ley, en el art. 39.3 c) se exige que el Plan Especial incluya un catálogo de protecciones, con el contenido y las determinaciones que en esta misma ley y en la legislación urbanística se establecen.

Por todo ello, vamos a tener en consideración las determinaciones normativas contenidas en el artículo 42 de la LOTUP previsto para el catálogo de protecciones que incluirá los elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, que requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.
El catálogo de protecciones diferencia tres secciones: patrimonio cultural, patrimonio natural y paisaje; a estas secciones se podrán añadir aquellas otras que se estimen convenientes por su presencia significativa en el municipio. Cada una de ellas tendrá el siguiente contenido:

- Inventario de elementos y conjuntos potencialmente catalogables; situación y descripción general de los mismos.
- Análisis del conjunto, criterios de valoración y selección, criterios de clasificación, criterios de protección e integración en la ordenación territorial y urbanística, criterios de fomento y posibilidades de intervención. Propuesta de catalogación.
- Memoria justificativa de la selección efectuada, clasificación y tipos de protección, propuestas normativas y de actuación. Cuadro resumen con los principales datos de la catalogación.
- Ficha individualizada de cada elemento y conjunto catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección y uso, actuaciones previstas y normativa aplicable; todo ello de acuerdo con los formatos e indicaciones contenidos en el anexo VI de esta ley.
- Plano general con la situación y emplazamiento de todos los elementos catalogados.
- Determinaciones generales a incorporar en el plan general estructural o en los instrumentos de ordenación pormenorizada.

Las fichas del catálogo de protecciones se han desarrollado de acuerdo al ANEXO VI de la LOTUP.

No obstante, en la MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CATÁLOGO se detalla el cumplimiento detallado de las determinaciones de la LOTUP para el catálogo.

Fdo. Inés Esteve Sebastiá.

Arquitecta.
Directora del Equipo Técnico

9. RELACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

O-01 ÁMBITO
O-02 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
O-03 ZONAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y RED PRIMARIA
O-04 INFRAESTRUCTURA VERDE. RED PRIMARIA
O-05 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. BIENES PERTENECIENTES AL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO Y PATRIMONIO ARBÓREO MONUMENTAL
O-06 CATÁLOGO ESTRUCTURAL. ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BB.II.CC

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

O-07 CALIFICACIÓN DEL SUELO. SUBZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
O-08 RÉGIMEN URBANÍSTICO
O-09 GESTIÓN DEL SUELO
O-10 USOS
O-11.1 CATÁLOGO. SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL: NIVELES DE PROTECCIÓN
SECCIÓN PATRIMONIO NATURAL
O-11.2 CATÁLOGO. SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL. SISTEMAS DEFENSIVOS
O-11.3 CATÁLOGO. SECCIÓN PATRIMONIO CULTURAL. ÁMBITOS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO: AVA
O-11.4 CATÁLOGO. SECCIÓN PAISAJE
O-12 RÉGIMEN COMPETENCIAL

Fdo. Inés Esteve Sebastiá

Arquitecta.
Directora del Equipo Técnico

10. **PLANO DE ÁREAS Y SUBÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS**

ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ /
ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

Àmbit del Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella /
Ámbito del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella

ÀREES I SUBÀREES URBANES HOMOGÈNIES /
ÁREAS Y SUBÁREAS URBANAS HOMOGÉNEAS

ÀREA URBANA HOMOGÈNIA ÀREA FUNCIONAL 01
(Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana de la ciutat de València, aprovat definitivament el 28 de juny de 2018) /
ÁREA URBANA HOMOGÉNEA ÁREA FUNCIONAL 01
(*Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de la ciudad de València*, aprobado definitivamente el 28 de junio de 2018)

SUBÀREA URBANA HOMOGÈNIA THC: Trama històrica /
SUBÁREA URBANA HOMOGÉNEA THC: Trama histórica

SUBÀREA URBANA HOMOGÈNIA RUR 1: Reformes urbanes s. XIX y XX /
SUBÁREA URBANA HOMOGÉNEA RUR 1: Reformas urbanas s. XIX y XX

SUBÀREA URBANA HOMOGÈNIA RUR 2: Reformes urbanes s. XIX y XX: : Avinguda de l'Oest /
SUBÁREA URBANA HOMOGÉNEA RUR 2: Reformas urbanas s. XIX y XX: Avenida del Oeste

Fora de l'àmbit de l'Àrea Funcional 01, l'Àrea urbana Homogènia d'aplicació serà la que corresponga a la seua Àrea Funcional d'acord a la distribució del PED (Ad el 28 de juny de 2018), les que corresponen a les Àrees Funcionals 02,03,05,06/
Fuera del ámbito del Área Funcional 01, el Área urbana Homogénea de aplicación será la que corresponda a su Área Funcional de acuerdo a la distribución del PED (Ad el 28 de junio de 2018), las que corresponden a las Áreas Funcionales 02,03,05,06.