

**Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente**

*Anuncio de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente sobre resolución de 22 de mayo de 2015, por la que se aprueba la modificación puntual del plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) del barrio de la Seu-Xerea en la plaza Manises, nº 7, de Valencia.*

**ANUNCIO**

En relación con la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Barrio de la Seu-Xerea en la plaza Manises 7, remitido por el Ayuntamiento de Valencia, se destacan los siguientes:

**ANTECEDENTES**
**UNO.- TRAMITACIÓN MUNICIPAL.**

El Pleno del Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 31 de mayo de 2013, aprobó someter a información pública durante un mes la Modificación Puntual del PEPRI del Barrio Seu-Xerea en el ámbito de la Plaza Manises, 7. Se publicaron anuncios en el periódico "Levante. El Mercantil Valenciano" el 3 de agosto de 2013 y en el DOCV el 2 de agosto del mismo año, así como en el tablón de edictos electrónico del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, y en la página web municipal. No se presentaron alegaciones. Mediante acuerdo del pleno de 27 de diciembre de 2013 se aprueba provisionalmente el documento y se remite a la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente para su aprobación definitiva. El plan tuvo entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo el 27 de febrero de 2014.

El 5 de mayo de 2015 tiene entrada documento de planeamiento e informes técnicos aclaratorios, que presenta la diligencia de aprobación del pleno de 27 de diciembre de 2013 y corregido por Decreto de Alcaldía de 5 de mayo de 2015, interesando la aprobación definitiva del mismo.

**DOS.- DOCUMENTACIÓN.**

El expediente consta de documento de la Modificación, compuesto por Memoria de Información, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación y Anexos (Estudio Histórico del edificio e informe de la Dirección General de Patrimonio).

Por parte del Servicio Territorial de Urbanismo, se emitieron informes técnicos de 12/06/2014 y 8/04/2015, en los que se solicitaban aclaraciones. Fue contestado mediante informe del Ayuntamiento de Valencia de fecha 10/07/2014, y además se aportaron dos informes del arquitecto municipal de 24/04/2015 y 4/05/2015.

**TRES.- OBJETO Y DETERMINACIONES.**

Según se indica en la Memoria del documento presentado, la finalidad de la modificación del PEPRI "Seu-Xerea" propuesta es la de cambiar la calificación de la parcela de la plaza Manises nº7, que actualmente es de Dotacional Público Administrativo Institucional (SP-4), desafectándola, y asignarle el régimen de usos genérico previsto para el resto del PEPRI y que se prevé en el art. 5.2 y siguientes del mismo. En todo caso, y dado que el edificio se encuentra catalogado, continuará estando sometido al mismo nivel de protección y grado de compatibilidad de usos que ya ostentaba.

El edificio se encuentra dentro del ámbito del PEPRI "Seu-Xerea", aprobado definitivamente con fecha 18/12/1992, BOP nº 46 de fecha 26/02/1993 y posterior modificación de fecha 31 de mayo y 26 de julio (corrección de errores) de 2002. Además, el inmueble se encuentra dentro del entorno del Bien de Interés Cultural (BIC) del Palau de la Generalitat, (orden de 29 de julio de 2008 de la Conselleria de Cultura, DOCV 21.08.2008).

Los parámetros urbanísticos fundamentales actualmente vigentes que afectan al edificio, previstos en el PEPRI, son los siguientes:

- Área de Calificación Urbanística: CHP-121 - Centro Histórico Protegido.
- Clasificación: Suelo Urbano
- Uso: SP-4. Sistema Local. Servicio Público Administrativo
- Nivel de Protección: 2
- Régimen de Compatibilidad de usos: grado 1.
- Por otra parte, el inmueble queda incluido dentro del Catálogo de edificios y elementos protegidos, asignándosele la calificación de Vivienda Burguesa.

La calificación que la parte normativa del documento de planeamiento presentado el 5/05/2015 propone para la parcela (arts. 1.1 y 1.2), es la siguiente:

1.1 Son de aplicación las Normas Urbanísticas propias del PEPRI, manteniéndose como principales parámetros urbanísticos los siguientes:

Área de Calificación Urbanística: CHP-121

Centro Histórico Protegido.

Clasificación: Suelo Urbano

Nivel de Protección: 2

Compatibilidad de usos: grado 1.

1.2. El edificio se destinará a un uso terciario hotelero exclusivo (Tho.1), conforme establece el Plan Especial de Protección de los Entornos de los BIICC de la Zona Central de Ciutat Vella (Plano de ordenación O-04 "Régimen urbanístico. Usos y Gestión del Suelo"), aprobado provisionalmente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en sesión ordinaria de fecha 31 de octubre de 2014.

En el plano de ordenación aportado, la parcela aparece grafiada dentro del área de calificación CHP-121 grado de compatibilidad 1, Tho.1 (que según la Normativa del PEPRI de Seu-Xerea y del Plan General de Valencia corresponde, dentro de los terciarios, a hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera).

Además de lo reflejado en los arts. 1.1 y 1.2 de la Normativa Urbanística del documento, se introducen con carácter normativo otras cuestiones, como son el condicionante de la petición de licencia de intervención para la rehabilitación en el plazo de un año, la determinación del importe económico equivalente a la cesión del 5% del aprovechamiento tipo a ceder, y lo siguiente:

"El uso que se implante en el edificio deberá cumplir con el requisito de convertir el edificio en un centro de relación social en el que sea posible cualquier manifestación de tipo cultural, artístico, profesional, etc. adquiriendo especial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

A estos efectos, el proyecto técnico de rehabilitación que se pretenda ejecutar dispondrá de una estancia de, al menos 10 m2 en planta baja en la que, aún manteniendo su titularidad privada, se ubiquen específicamente las citadas manifestaciones de índole cultural."

**CUATRO.- TRAMITACIÓN AUTONÓMICA.**

Durante la tramitación autonómica se han solicitado los siguientes informes sectoriales:

- Dirección Territorial de Cultura, Conselleria de Turismo, Cultura y Deporte, (12/03/2014).
- Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial, Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, (12/03/2014).
- Área de Infraestructuras y Mantenimiento, Conselleria de Sanitat, (12/03/2014).

Se han emitido los siguientes:

- Servicio de Infraestructuras, Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, 31/07/2014, favorable.
- La Dirección General de Cultura de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, emite informe favorable condicionado el 12/12/2013. En el informe se concluye que se informa favorablemente siempre y cuando se introduzca el siguiente punto en las Normas Urbanísticas del documento: "1.6. El uso que se implante en el edificio deberá cumplir con el requisito de convertir el edificio en un centro de relación social en el que sea posible cualquier manifestación de tipo cultural, artístico, profesional, etc. adquiriendo espacial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc)".

CINCO.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

Valencia cuenta con Plan General aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte el 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno del Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 enero de 1989.

SEIS.- INFORME DE LA COMISION INFORMATIVA DE 8 DE MAYO DE 2015

La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 8 de mayo de 2015, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los art. 6.3 y 6.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat.

SIETE.- ACUERDO DE LA COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO DE 15 DE MAYO DE 2015

La Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 15 de mayo de 2015, por unanimidad, ACUERDA: INFORMAR FAVORABLEMENTE Y ELEVAR a la HBLE. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para su APROBACIÓN DEFINITIVA, la Modificación Puntual del PEPRI del Barrio Seu-Xerea en el ámbito de plaza Manises nº7 de Valencia.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- TRAMITACIÓN.

De conformidad con la Disposición Transitoria Primera apartada primero de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), la aprobación definitiva de este expediente ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en el momento de la información pública del mismo (DOCV nº 7081, de 2 de agosto de 2013), por lo tanto es de aplicación la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, (en adelante ROGTU).

La tramitación de la modificación del planeamiento ha sido correcta de conformidad con lo establecido en el art. 83 por remisión del art. 94 de la LUV. La documentación está completa.

SEGUNDO.- VALORACIÓN GLOBAL.

Entrando en el fondo de la cuestión en cuanto a la valoración del Texto presentado el 5/05/2015, cabe destacar lo siguiente:

El planteamiento de cambio de calificación de la parcela de dotacional, pretende, según argumenta la Corporación, la recuperación y conservación del edificio dotándole de un uso que colabore a la recuperación y prestigio del patrimonio edificado, que actualmente está sin uso, tras el abandono de la Diputación provincial de las oficinas que ocupaban en el edificio. Esta cuestión se realiza mediante la desafectación de la parcela de su uso público actual SP-4 Dotacional Público Administrativo Institucional.

El uso que se propone es el del área de calificación CHP-121, nivel de protección 2, compatibilidad de usos grado 1, uso terciario hotelero exclusivo, Tho.1 (que según la Normativa del PEPRI de Seu-Xerea y del Plan General de Valencia corresponde, dentro de los terciarios, a hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera).

Está en tramitación el Plan Especial de Protección de los Entornos de Bienes de Interés cultural de la zona centro, aprobado provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de 31 de octubre de 2014, en el que se propone el uso terciario exclusivo para la parcela, cuestión que se apunta en el documento de planeamiento presentado.

Con independencia de la justificación del uso concreto, la modificación opera la desafectación de un suelo dotacional público Administrativo Institucional SP-4, pasándolo a aprovechamiento lucrativo. Se indica que, mediante la aprobación de la Modificación del PEPRI de Velluters en la UE-6 (aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transporte de 30/07/1998) se incrementó la superficie de suelo dotacional en 1.394 m<sup>2</sup>, y que esta misma Modificación redujo en 4.290m<sup>2</sup> la edificabilidad residencial, que implicaría la aparición de un excedente de Zona Verde de Red Primaria de 441 m<sup>2</sup>. Dado que la presente Modificación Puntual supone una disminución de suelo dotacional de 482 m<sup>2</sup> y un incremento de la edificabilidad lucrativa de aproximadamente 2.410 m<sup>2</sup>, se ha justificado la compensación de las cesiones necesarias y del mantenimiento del equilibrio dotacional preceptuado en el art. 94.2 de la LUV mediante la existencia de una Modificación de planeamiento previa en el ámbito de Ciutat Vella que, redujo la edificabilidad residencial y calificó nuevos suelos dotacionales públicos de manera que se mantiene el equilibrio dotacional.

En cuanto al cumplimiento de la cesión establecida en el art. 16.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, se ha dado cumplimiento a lo determinado por el art. 21.2 de la LUV, mediante sustitución económica de la cesión del 5% del incremento de aprovechamiento lucrativo, que se valora en 102.794,87€, cuestión que se aprobó expresamente en el acuerdo del pleno de 27 de diciembre de 2013. Se plantea hacer efectivo el pago antes del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Se han incorporado en la Normativa Urbanística de aplicación a la parcela, los condicionantes solicitados por el informe de la Dirección General de Cultura de 12/12/2013, añadiendo condiciones para la implantación del uso Dotacional Socio-Cultural en el edificio, mediante la reserva de un espacio en planta baja.

En el documento de planeamiento presentado el 5 de mayo de 2015 aparece el Excmo. Ayuntamiento de Valencia como promotor de la actuación, de acuerdo al art. 81 de la LUV.

El Ayuntamiento ha justificado la no necesidad de aportación del Informe de Sostenibilidad Económica a que se refiere el art. 15.4 del TRLS, pues mantiene que no resulta necesaria la implantación ni el mantenimiento de nuevas infraestructuras ni la puesta en marcha de nuevos servicios, por ser suelo urbano consolidado.

En relación al cumplimiento del art. 94.5 de la LUV, que establece que

"Los planes calificarán como suelo dotacional a las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el público docente o sanitario y aquellas de titularidad pública de cualquier administración cuyo destino precedente haya sido también dotacional..."

, se argumenta que el destino previo de la parcela no era ni docente ni sanitario, y que se han solicitado los oportunos informes a distintas administraciones públicas para implantar algún servicio público de su competencia, no habiéndose manifestado interés por la parcela en cuestión.

Por lo que respecta a la particularización que se realiza de los usos de la parcela, como se ha indicado, en la parte normativa del documento de la presente Modificación Puntual en la parcela se aplica el régimen CHP-121 del PEPRI Seu-Xerea, con grado 1 de compatibilidad de usos,

también se especifica el uso terciario hotelero exclusivo (Tho.1) y se determina en el plano de ordenación el citado uso Tho.1, y por tanto, será este uso el permitido, por ser el más específico de entre lo planteado.

Por todo lo anterior, se considera que las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación y responden al interés público local, considerándose correctas de acuerdo a las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el art. 85 de la LUV.

TERCERO.- ORGANO COMPETENTE.

La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial, es el órgano competente para emitir informe y elevar propuesta de los instrumentos de planeamiento, de municipios de más de 50.000 habitantes, cuya competencia para aprobación definitiva corresponde a la Hble. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 y 36.3 de la LUV en relación los artículos 6.1, 8.2 y 3.5 del Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, modificado por Decreto 123/2013, de 20 de septiembre.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

RESUELVO:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual del PEPRI del Barrio Seu-Xerea en el ámbito de plaza Manises nº7 de Valencia. Se podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Valencia, a 22 de mayo de 2015.—La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Isabel Bonig Trigueros.

## 1. NORMAS URBANÍSTICAS

### 1.1

Son de aplicación las Normas Urbanísticas propias del PEPRI, manteniéndose como principales parámetros urbanísticos los siguientes:

Área de Calificación Urbanística: CHP-121

Centro Histórico Protegido.

Clasificación: Suelo Urbano

Nivel de Protección: 2

### 1.2

El edificio se destinará a un uso terciario hotelero exclusivo (Tho1), conforme establece el Plan Especial de Protección de los Entornos de los BIICC de la Zona Central de Ciutat Vella (Plano de ordenación O-04 "Régimen urbanístico. Usos y Gestión del Suelo"), aprobado provisionalmente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia en sesión ordinaria de fecha 31 de octubre de 2014.

### 1.3

De conformidad con el artículo 204 LUV, la licencia de intervención para la rehabilitación del inmueble deberá solicitarse dentro del plazo de UN AÑO desde que sea posible administrativamente solicitarla.

### 1.4

La licencia de intervención se otorgará condicionada al pago de la compensación económica sustitutiva del 5% de aprovechamiento tipo que corresponde a la Administración, fijado en 118,43 m2t y cuantificado en 102.794,87€.

Dicha condición deberá hacerse constar expresamente en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, "Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística".

El pago deberá hacerse efectivo con anterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación (Disposición Transitoria 2ª, apartado c), del TRLS).

### 1.5

El uso que se implante en el edificio deberá cumplir con el requisito de convertir el edificio en un centro de relación social en el que sea posible cualquier manifestación de tipo cultural, artístico, profesional, etc., adquiriendo especial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc).

A estos efectos, el proyecto técnico de rehabilitación que se pretenda ejecutar dispondrá de una estancia de, al menos, 10 m2 en planta baja en la que, aún manteniendo su titularidad privada, se ubiquen específicamente las citadas manifestaciones de índole cultural