



AJUNTAMENT DE VALENCIA

SERVICIO DE GESTION DE CENTRO HISTÓRICO
Sección: Planeamiento y Gestión.
Expte: 3502 2011 90
Asunto: “Modificación del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea en la Plaza de Manises número 7 (Casa Palacio Vallier)”.
Trámite: Propuesta de sometimiento a información pública.
Fecha: 21 de mayo de 2013.

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, R. D. 2568/1986, de 28 de noviembre, se emite el siguiente informe con propuesta de acuerdo:

ANTECEDENTES DE HECHO

1.- El 8 de julio de 2011, con número R. E. 0011002011 078844, don Alfredo Burguera López, como administrador de “VALTIGUA S. L.”, *presenta* un proyecto de “Modificación Puntual del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea en la Plaza de Manises número 7”, para su tramitación.

La propuesta pretende recuperar el inmueble, sacándolo de su actual estado de degradación paulatina, al no estar ya alquilado a la Diputación Provincial y estar desocupado, para lo que solicita cambiar la calificación actual del inmueble, SP-4 (Sistema Local Servicio Público Administrativo) por la de CHP-121, esto es, área de calificación Barrio Histórico Seu-Xerea, con uso global dominante residencial plurifamiliar, integrándolo en el régimen general de usos previsto en el propio PEPRI, con régimen de compatibilidad de usos Grado 1 (proponiendo un uso terciario-hoteler), y manteniendo el nivel 2 de protección estructural asignado al edificio.

2.- El 18 de enero de 2012, el arquitecto municipal de la Unidad Técnica de Planeamiento y Gestión del Servicio de Gestión del Centro Histórico, informa favorablemente la propuesta presentada por el interesado en cuanto al inicio del trámite de exposición al público, señalando que: a) Se aporta informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural; b) La Memoria del PEPRI, *apartado 3. 2, Propuesta de Equipamientos*, permite el cambio de calificación si la propiedad opta por modificarla en otra de las permitidas por el Plan; c) La propuesta cumple con el artículo 94 de la LUV, dado que se plantea en el marco de lo previsto en el propio PEPRI, y no supone la generación de ningún desequilibrio en la red de dotaciones públicas dada su innecesariedad.

3.- La Oficina Administrativa de la Sección, emite informe el 28 de marzo de 2102, señalando la necesidad de completar la documentación, así como solicitando informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y la previa comunicación a las Administraciones Públicas que pudieran estar interesadas en mantener el equipamiento.

4.- El Servicio de Asesoramiento Urbanístico, mediante informe de 21 de junio de 2012, concluye:

a) Que se considera adecuado llevar a cabo la modificación puntual del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea sin necesidad de posponerla al procedimiento de revisión del PGOU.

b) Que la modificación del uso propuesta constituye una actuación de dotación (art. 14.1. b, del TRLS de 2008), siendo exigibles el cumplimiento de los deberes de cesión (art. 16. 1, a), y 16.1.,b), párrafo segundo, del TRLS 2008).

c) Que la cesión del 5% del aprovechamiento tipo que se concreta en 118,43 m2 techo, puede sustituirse por su valor económico, cuantificado en 102.794,87 euros, exigiendo acuerdo expreso de la Corporación Municipal.

d) Que el deber de cesión dotacional previsto el artículo 16.1.a), del TRLS 2008, podría no resultar exigible, al no producirse, entre otras razones, desequilibrio dotacional, siempre que medie acuerdo expreso del Pleno municipal.

5.- La mercantil “VALTIGUA S. L.”, con fecha 27 de julio de 2012 (R. E. 00110 2012 087440), presenta nueva documentación, informada por la Sección Administrativa en fecha 22 de octubre de 2012, señalando la necesidad de: a) Completar la documentación relativa a la propiedad y representación del edificio; b) Incorporar en la Memoria Justificativa la justificación de la no producción de desequilibrio dotacional; así como la obligación de cesión del 5% del aprovechamiento tipo y plazos para su cumplimiento; c) Incorporar con eficacia normativa los plazos para la rehabilitación del edificio, y para recalcular el valor económico en el momento de hacerse efectivo.

6.- Se ha notificado la propuesta, con carácter previo a su exposición al público a:

1) Delegación de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda; 2) Agencia Estatal. Consejo Superior de Investigaciones Científicas; 3) Diputación Provincial de Valencia; 4) Generalitat Valenciana, y a la Delegación del Gobierno en la Comunidad Valenciana, sin que ninguna de ellas manifestara necesitar el inmueble para la implantación de servicios públicos de su competencia.

7. – El *planeamiento vigente* aplicable al edificio de la Plaza Manises número 7, está constituido por:

1) El Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Valencia en sesión plenaria de 18 de diciembre de 1992 (BOP de 26. 02. 1993), el edificio se incluye en: Zona de calificación urbanística: CHP; Subzona de calificación urbanística: CHP 12 Barri de la Seu-Xerea; Área de Calificación Urbanística CHP 121-Barri Históric de la Seu-Xerea (pormenoriza el régimen de uso, condiciones de parcela), Sistemas Locales Dotacionales; Servicio Público Administrativo Institucional SP-4; Régimen de compatibilidad de usos: Grado 1.

El edificio está catalogado con nivel de protección 2, estructural. Se encuentra la totalidad del ámbito espacial de la Seu-Xerea incluida en área de Especial Protección Arqueológica.

2) El Conjunto Histórico de Valencia, “Ciutat Vella”, fue declarado Bien de Interés Cultural, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano (DOGV, de 10 de mayo de 1993; número 2020).

3) El edificio de la Plaza de Manises número 7 se encuentra, además, dentro del entorno de Protección del BIC, Palau de la Generalitat (Orden de 29 de julio de 2008 de la Consellería de Cultura y Deporte DOCV 21.08.2008), del entorno de protección del BIC Palacio del Marqués de la Scala , (entorno incoado por Resolución de 24 de mayo de 1993 de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana), y entorno del BIC Palacio de la Batllia.

8.- La documentación última presentada con fecha 3 de abril de 2013, R. E. 00113 2013 009273, por la mercantil “VALTIGUA S. L.”, y que se ha informado favorablemente por el Servicio de Gestión del Centro Histórico respecto al trámite de información al público *consta* de:

I.- Antecedentes: 1.- Actuaciones Previas; 2.- Subsanación.- **II.-** Parte 1.- Documentos sin eficacia normativa: 1) Memoria Informativa; 2) Memoria Justificativa; 3) Planos de Información.- **III.-** Parte 2.- Documentos con eficacia normativa: 1) Normas Urbanísticas; 2) Planos.- **IV.-** Anexos: Anexo número 1: Estudio Histórico del edificio; Anexo 2: Informe de la Dirección General de Patrimonio.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1.- Procedimiento.

El artículo 94.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, así como el artículo 223 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo de 2006 por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, establecen que las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.

El artículo 90.2 de la LUV, respecto a la tramitación de estos planes, dispone que se someterán a información pública por el plazo de un mes, en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de esta Ley..

El artículo 83.2, a) de la LUV, regula su sometimiento a información pública, por un período de un mes, anunciada en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad.

2.- Documentación.

La documentación que se propone someter a exposición al público “*Modificación Puntual del PEPR del Barrio de la Seu-Xerea, en la Plaza de Manises número 7*”, presentada con fecha 3 de abril de 2013, por la mercantil “VALTIGUA S. L.”, cumple con lo previsto en los artículos 68 y 71 de la LUV, y consta de:

I.- Antecedentes: 1.- Actuaciones Previas; 2.- Subsanación.- **II.- Parte 1.-** Documentos sin eficacia normativa: 1) Memoria Informativa; 2) Memoria Justificativa; 3) Planos de Información.- **III.- Parte 2.-** Documentos con eficacia normativa: 1) Normas Urbanísticas; 2) Planos.- **IV.- Anexos:** Anexo número 1: Estudio Histórico del edificio; Anexo 2: Informe de la Dirección General de Patrimonio.

3.- Contenido y alcance de la Modificación propuesta.

La *finalidad* de la modificación de planeamiento propuesta consiste en cambiar la calificación específica de la parcela que tiene asignado como uso específico el de dotacional de Servicio Público SP-4 (Sistema Local Servicio Público Administrativo) por el uso global dominante en el área de calificación CHP-121, esto es, uso residencial plurifamiliar, con régimen de compatibilidad de usos Grado 1 (proponiendo un uso terciario-hotelero), y manteniendo el nivel 2 de protección estructural asignado al edificio

Esta modificación del uso propuesta constituye una *actuación de dotación* (art. 14.1. b, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo), siendo exigibles el cumplimiento de los deberes de cesión (art. 16. 1, a), y 16.1.,b), párrafo segundo, del TRLS 2008).

Respecto a la obligación de *cesión de un 5% del aprovechamiento tipo*, tal y como establece el artículo 16.1. b) del TRLS y el artículo 21.2 de la LUV, se ha fijado por el Servicio de Asesoramiento Urbanístico en 118,43 m² techo.

Dicha cesión puede sustituirse por una compensación económica que ha sido ya cuantificada en 102.794,87 euros, siendo necesario el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento -con motivo, en su caso, de la aprobación provisional- para su transformación a metálico, según lo dispuesto en los artículos 21.2, b) de la LUV, en relación con la Disposición Transitoria 2^a del TRLS. Se recalculará en el momento de hacerse efectivo el pago sobre la base de un estudio de mercado y con anterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación (Disposición Transitoria 2^a, apartado c), del TRLS).

En cualquier caso, la sustitución por dinero del aprovechamiento que corresponde a la Administración municipal se debe integrar en el Patrimonio Municipal del Suelo (artículos 21.2, último párrafo; 258, 259, 260.1.b) de la LUV; artículo 38 del TRLS), con carácter finalista de conformidad con el artículo 259 de la Ley Urbanística Valenciana.

En cuanto al deber de *cesión dotacional previsto el artículo 16.1.a), del TRLS 2008*, se considera no exigible al no producirse, entre otras razones, desequilibrio dotacional (artículo 94.2 LUV), debiendo mediar acuerdo expreso del Pleno municipal, en su caso, con la aprobación provisional.

Por otra parte, el artículo 101 de la LUV, regula *la suspensión del otorgamiento y tramitación de licencias* de actividad, edificación y demolición, y es aplicable en la Plaza de Manises número 7, al suponer la propuesta una modificación del régimen urbanístico vigente.

Tratándose de una modificación de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de la Seu-Xerea, dentro del Conjunto Histórico de Valencia, “Ciutat Vella”,

(declarado Bien de Interés Cultural, por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano; DOGV, de 10 de mayo de 1993; número 2020). y encontrándose el edificio de la Plaza de Manises número 7, dentro del entorno de Protección del BIC, Palau de la Generalitat (Orden de 29 de julio de 2008 de la Consellería de Cultura y Deporte DOCV 21.08.2008), del entorno de protección del BIC Palacio del Marqués de la Scala , (entorno incoado por Resolución de 24 de mayo de 1993 de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalitat Valenciana), y entorno del BIC Palacio de la Batllía, la aprobación de la modificación de planeamiento requerirá *informe previo favorable de la Consellería de Turismo, Cultura y Deporte*, de conformidad con los artículos 34.2, y 47.3 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, en su modificación producida por Ley 5/2007 de 9 de febrero.

4.- Órgano competente.

De conformidad con el artículo 123 .1, i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de “Medidas para la modernización del Gobierno Local”, corresponde al Ayuntamiento Pleno el sometimiento a información pública de los Planes que modifiquen determinaciones del planeamiento integrantes de la ordenación estructural.

Las determinaciones contenidas en el documento afectan, en principio, a la ordenación pormenorizada, al tratarse de un sistema local, y a un edificio con nivel 2 de protección en el Catálogo municipal. Ello no obstante, al encontrarse dentro de Ciutat Vella, como conjunto histórico BIC, y además dentro de varios entornos de edificios singulares declarados BIC (Palau de la Generalitat, Palacio de la Escala, Palacio de la Batllía), por aplicación del artículo 34.1, párrafo 2, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, forma parte de la ordenación estructural, con lo que la aprobación definitiva dependerá de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

El acuerdo habrá de adoptarse con el quórum previsto en el artículo 47.3 y 123.2 de la Ley 7 /1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, siendo preceptivo el informe previo del Secretario General de conformidad con el artículo 173.1. b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales de 28 de noviembre de 1986.

Por lo expuesto, el Ayuntamiento Pleno, acuerda:

PRIMERO.- Someter a información pública por el plazo de UN MES, mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana, en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad, en el Tablón de Anuncios del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, y en la página web municipal, el proyecto de “*Modificación del PEPRÍ del Barrio de la Seu-Xerea, en la Plaza de Manises número 7*”, documentación que consta de:

I.- Antecedentes: 1.- Actuaciones Previas; 2.- Subsanación.- **II.-** Parte 1.- Documentos sin eficacia normativa: 1) Memoria Informativa; 2) Memoria Justificativa; 3) Planos de Información.- **III.-** Parte 2.- Documentos con eficacia normativa: 1) Normas Urbanísticas; 2) Planos.- **IV.-** Anexos: Anexo número 1: Estudio Histórico del edificio; Anexo 2: Informe de la Dirección General de Patrimonio.

SEGUNDO.- Suspender la tramitación y otorgamiento de licencias de actividad, y edificación en la Plaza de Manises número 7, al modificarse el régimen urbanístico vigente.

TERCERO.- Solicitar informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, a los efectos previstos en el artículo 34. 2 y 47.3, de la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, una vez concluido el período de exposición pública y con carácter previo a la aprobación provisional.

CUARTO.- Facultar al Teniente de Alcalde, Concejal Delegado del Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda, para dictar cuantos actos sean necesarios en orden a la plena ejecución de este acuerdo, así como comunicarlo a los distintos Servicios Municipales.

Valencia a 21 de mayo de 2013

El Jefe de Sección

El Jefe de Servicio

Conforme con la propuesta
El Secretario

Vicente Pastor Grau

Mercedes Casanova Llorens

Manuel Latorre Hernández