



## AJUNTAMENT DE VALENCIA

<b>SERVICIO DE GESTION DE CENTRO HISTÓRICO</b>
<b>Sección:</b> Planeamiento y Gestión.
<b>Expte:</b> 3502 2011 90
<b>Asunto:</b> Aprobación provisional del documento de <i>“Modificación del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea en la Plaza de Manises número 7 (Casa Palacio Vallier)”</i> .
<b>Fecha:</b> 16 de diciembre de 2013.

Conforme establece 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:

### ANTECEDENTES DE HECHO

1.- El documento de *“Modificación del PEPRI del Barrio de la Seu-Xerea, en la Plaza de Manises número 7”*, presentado con fecha 3 de abril de 2013 por la entidad “VALTIGUA S. L., fue sometido a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 31 de mayo de 2013, y publicado en el diario “Levante. El Mercantil Valenciano”, de fecha 3 de agosto de 2013, página 23, y DOCV de fecha 02 de agosto de 2013, número 7.081, página 22770, así como en el Tablón de Edictos Electrónico del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, y en la página Web municipal.

2.- Durante el período de exposición pública, no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado del Secretario de la Corporación, de fecha 12 de septiembre de 2013.

3.- El 23 de septiembre de 2013, se remite a la Consellería de Cultura, Turismo y Deporte, copia del documento expuesto al público, a los efectos de emisión de informe de conformidad con los artículos 34.2 y 47.1 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

4.- Con fecha 21 de noviembre de 2013, R. E. 00110 2013 124624, se presenta por don Alfredo Burguera López, administrador único de ambas sociedades, instancia solicitando el cambio de titularidad en el expediente, acompañada de copia de la escritura de constitución de la empresa transmitente “VALTIGUA S. L.”, y de la empresa adquirente “VALMAGNA S. L. U.”, junto con otra documentación complementaria.

5.- El 12 de diciembre de 2013, la Directora General de Cultura de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, emite informe favorable desde el punto de vista patrimonial, 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 especial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc)”*.

6.- El documento que se somete a la aprobación provisional por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia, bajo el título “*Modificación del PEPR del Barrio de la Seu-Xerea, en la Plaza de Manises número 7*”, 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.

7.- La Modificación de planeamiento propone 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.

8.- 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.

---

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

---

### 1.- Aprobación provisional.

Concluido el trámite de información al público y recaídos los informes preceptivos y vinculantes, procede su aprobación provisional así como la remisión del Proyecto, una vez introducidas las rectificaciones oportunas, junto con el expediente administrativo, a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, interesando su aprobación definitiva (artículo 83.5 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana; y artículo 219 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana).

## **2.- Informe favorable de la Consellería de Cultura.**

De conformidad con los artículos 34.2, y 47. 3, de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, en su modificación producida por Ley 5/2007 de 9 de febrero, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, y sus Modificaciones, deberán ser informados por la Consellería competente en materia de cultura, previamente a su aprobación provisional con arreglo a la legislación urbanística. Dicho informe ha sido emitido en sentido favorable con fecha 12 de diciembre de 2013, si bien con el condicionante de incluir un apartado 1.6 en las Normas Urbanísticas propuestas y con el contenido ya referido anteriormente.

## **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.

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. 2, a), y 16.2.,b), párrafo segundo, del TRLS 2008, en su modificación por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana..

Respecto a la obligación de *cesión de un 5% del aprovechamiento tipo*, tal y como establece el artículo 16.1. b) del TRLS, actualmente el artículo 16.2, a) por Ley 8/2013, 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, para su transformación a metálico, según lo dispuesto en los artículos 21.2, b) de la LUV, en relación con la Disposición Transitoria 2ª del TRLS. El pago deberá hacerse efectivo con anterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación (Disposición Transitoria 2ª, apartado c), del TRLS).

De igual forma dicha condición, que deberá incluirse en la resolución de concesión de la licencia de intervención, deberá hacerse constar 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.

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. Por su parte, el artículo 16.2,a) in fine del TR de la Ley de Suelo, en su redacción por Ley 8/2013, señala que se integrará en el patrimonio público del suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

En cuanto al deber de *cesión dotacional previsto el artículo 16.1.a), del TRLS 2008*, actualmente artículo 16. 2, b) del TRLS, en su redacción por Ley 8/2013, se considera no exigible al no producirse, entre otras razones, desequilibrio dotacional (artículo 94.2 LUV), en atención a la población residente en el barrio, según informe del Servicio de Gestión del Centro Histórico de 28 de marzo de 2012, debiendo no obstante, mediar acuerdo expreso del Pleno municipal en este sentido.

De igual forma, el informe del Servicio de Asesoramiento Urbanístico de 21 de junio de 2012, señala la posibilidad de su no exigencia, dado que el edificio se destina al uso residencial que históricamente le era propio, siendo transitorio el uso dotacional que en su día se asignó por el planeamiento, y considerando adecuado el uso para la revitalización del barrio y para garantizar la conservación del edificio actualmente en desuso.

#### **4.- Tramitación.**

El artículo 34.1, párrafo 2, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana, señala que, en todo caso, los bienes inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, formarán parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal.

El Gobierno Valenciano, mediante Decreto 57/1993, de 3 de mayo, declaró Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Valencia, siendo una de las áreas afectadas por esta declaración “Ciutat Vella”.

El edificio de la Plaza de Manises número 7 se encuentra, además, dentro del entorno de Protección del BIC, Palau de la Generalitat, del entorno de protección del BIC Palacio del Marqués de la Scala, y del entorno del BIC Palacio de la Batllia.

Afectando a la ordenación estructural, una vez producida su aprobación provisional, deberá remitirse a la Consellería de Urbanismo para que resuelva sobre la aprobación definitiva (artículo 91.2 de la LUV).

El artículo 96 de la LUV, señala que los Planes Especiales se tramitarán por el mismo procedimiento que los Planes Generales.

#### **5.- Competencia.**

Establece 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”, que corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

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 todo lo expuesto, el **AYUNTAMIENTO PLENO, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Aprobar provisionalmente el documento de “*Modificación del PEPRI del barrio de la Seu-Xerea en la Plaza de Manises número 7 (Casa Palacio Vallier)*” de fecha 3 de abril de 2013, presentado por la entidad “VALTIGUA S. L.”, sustituida por “VALMAGNA S. L. U.” que tiene por objeto cambiar la calificación específica de la parcela, pasando de tener un uso específico dotacional de Servicio Público SP-4 (Sistema Local Servicio Público Administrativo) a asignarle el uso global dominante en el área de calificación CHP-121, uso residencial plurifamiliar, con régimen de compatibilidad de usos Grado 1 (proponiendo un uso terciario-hoteler), y manteniendo el nivel 2 de protección estructural del edificio.

Esta aprobación queda sujeta a la condición de incluir un nuevo apartado 1.6 en sus Normas Urbanísticas (“Parte 2. Documentos con eficacia normativa”), con el siguiente contenido:

*“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 especial relevancia, en dicho edificio, el uso Dotacional Socio-Cultural (Dsc)”.*

**SEGUNDO.-** Aprobar expresamente que la obligación de cesión de un 5% del aprovechamiento lucrativo privado que corresponde al propietario del edificio y que ha sido fijado en ciento dieciocho con cuarenta y tres metros cuadrados de techo (118,43 m2 techo), puede sustituirse por una compensación económica, cuantificada en la cantidad de ciento dos mil setecientos noventa y cuatro euros con ochenta y siete céntimos de euro (102.794,87 euros), condición que deberá recogerse con ocasión de la concesión de la licencia de intervención, con constancia expresa en el Registro de la Propiedad, y debiendo hacerse efectiva con anterioridad al otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Se hace constar expresamente, que la sustitución del aprovechamiento que corresponde a la Administración municipal por una cantidad dineraria, se debe integrar en todo caso en el Patrimonio Municipal del Suelo.

**TERCERO.-** Aprobar expresamente la no exigencia de cesión dotacional al no producirse ningún desequilibrio en la red de dotaciones públicas, y otorgarse al edificio el uso residencial que históricamente le era propio.

**CUARTO.-** Remitir el proyecto debidamente diligenciado junto con el expediente administrativo a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente interesando su aprobación definitiva.

**QUINTO.-** Facultar al 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 16 de diciembre 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.