



BORRADOR DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA"
Y CATALOGO DE PROTECCIONES
Valencia



Enero 2023
(versión actualizada febrero 2023)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

EQUIPO REDACTOR:



OSCAR TERRASA SALES
Dirección Técnica General
Arquitecto

Equipo técnico:

LOLA MERINO SANJUAN
M^a DESAMPARADOS GARCIA ESTEVE
ANGEL IZQUIERDO CAMARASA
ALICIA ZÚÑIGA SAIZ
Arquitectos

PABLO MARTIN NAVARRO
Técnico Urbanista

OSCAR I. TERRASA MERINO
Ingeniero Industrial

ALBERTO RAMÓN COSÍN
Abogado

CONSUELO GARCÍA RICART
Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

LUIS QUESADA MUELAS
Geógrafo

JOAN BAPTISTA GARIBÓ BODÍ
Arqueólogo

INDICE:

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA.....	3
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1- OBJETO GENERAL	3
1.2.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES	4
1.2.1- Antecedentes Urbanísticos	4
1.2.2- Condiciones geográficas.	8
1.2.3- Condiciones institucionales.	8
1.3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.....	10
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	11
2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	11
2.1.1. Objetivo urbanístico	11
2.1.2. Descripción de las modificaciones	11
2.1.3. Determinación estructural o pormenorizada de las modificaciones	57
2.2.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	60
2.3.- TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	65
3. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	66
4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	67
DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA.....	70
1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN	70
2.- CATÁLOGO.....	84
3.- PLANOS DE ORDENACIÓN	90

DOCUMENTACIÓN SIN EFICACIA NORMATIVA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1- OBJETO GENERAL

Es objeto del presente documento, la propuesta de modificación puntual del Plan Especial de Protección (PEP) de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones, en los siguientes aspectos:

- Subsanan aquellas deficiencias detectadas en el PEP de "Ciutat Vella" y que se han ido señalando en el Expediente 3502/2021/25 que por sus características exceden la corrección de errores por los que es necesaria la tramitación de la presente modificación.
- Propuesta de calificación del Teatro Olympia y Casa Natalicia de San Vicente Ferrer como Bienes de Relevancia Local en el Catálogo de Protecciones.
- Elaboración de los anexos previstos en las Normas Urbanísticas del PEP para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha de Catálogo.

El ámbito sobre el que se propone la actuación es el ámbito del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella":



1.2.- DATOS GENERALES Y ANTECEDENTES

1.2.1- Antecedentes Urbanísticos

1.2.1.1. Plan General

El municipio de Valencia se rige por las determinaciones del Plan General de Valencia aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 21 de diciembre de 1988 y publicado en el DOGV 16/01/1989.

Durante la vigencia del Plan General se han tramitado numerosos instrumentos de planeamiento (Planes de Reforma Interior, Modificación de Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalles, Planes Especiales,...) en la subzona denominada por el Plan General CHP-1: "Ciutat Vella" de forma independiente que generaron numerosos documentos de planeamiento y gestión, contradicciones entre los documentos, falta de homogeneidad de los criterios de aplicación y obsolescencia de muchas de sus determinaciones que llevaron a considerar necesaria la adaptación y refundición del planeamiento de Ciutat Vella a través de la redacción del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella".

2.1.2. Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones

En cumplimiento del encargo acordado por la Junta de Gobierno Local en

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

sesión de 11 de diciembre de 2015, el consejo de administración de AUMSA adjudicó el procedimiento de licitación convocado al efecto para la redacción de un único documento refundido que contemplase los estudios y trabajos técnicos consistentes en la redacción, revisión y adaptación del planeamiento urbanístico vigente en el centro histórico de Valencia "Ciutat Vella".

El Ayuntamiento de Valencia, en sesión de 27 de octubre de 2017, acordó admitir a trámite y someter a consulta de las administraciones públicas y público interesado durante un periodo de 45 días hábiles, el Documento Inicial Estratégico, Borrador del Plan y Documento de Participación del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones (en adelante PEP-CP).

En sesión de 20 de abril de 2018, la Junta de Gobierno Local en su calidad de órgano ambiental emitió informe ambiental y territorial estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que no tenía efectos negativos sobre el medio ambiente.

El 22 de febrero de 2018 el Ayuntamiento Pleno acordó la suspensión de licencias de implantación de nuevos usos terciarios hoteleros en el ámbito del Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" en elaboración, por el plazo de dos años.

El Pleno de 28 de junio de 2018 acordó someter a información pública, por un plazo de 60 días, el documento de Plan Especial de Protección y Catálogo de Protecciones. Como consecuencia del resultado de consultas, alegaciones y participación pública, por acuerdo plenario de 22 de febrero de 2019 se introdujeron modificaciones sustanciales en el documento inicialmente expuesto al público, y se sometió a información pública por el plazo de 20 días (DOCV núm. 8498, de 4 de marzo de 2019).

Tras finalizar el plazo de información al público, se solicitó informe a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano. La citada Dirección General emitió informe favorable condicionado el 5 de noviembre de 2019. El Pleno Municipal, en sesión celebrada el 14 de noviembre de 2019, acordó aprobar provisionalmente el expediente, remitiéndolo para su aprobación definitiva.

El Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 13 de febrero

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

de 2020.

El Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones contiene regulación urbanístico-patrimonial que afecta al ámbito del planeamiento con la finalidad de:

- Establecer la ordenación territorial y urbanística de este área.
- Ser el instrumento de ordenación del ámbito protegido.

El ámbito del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" 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.

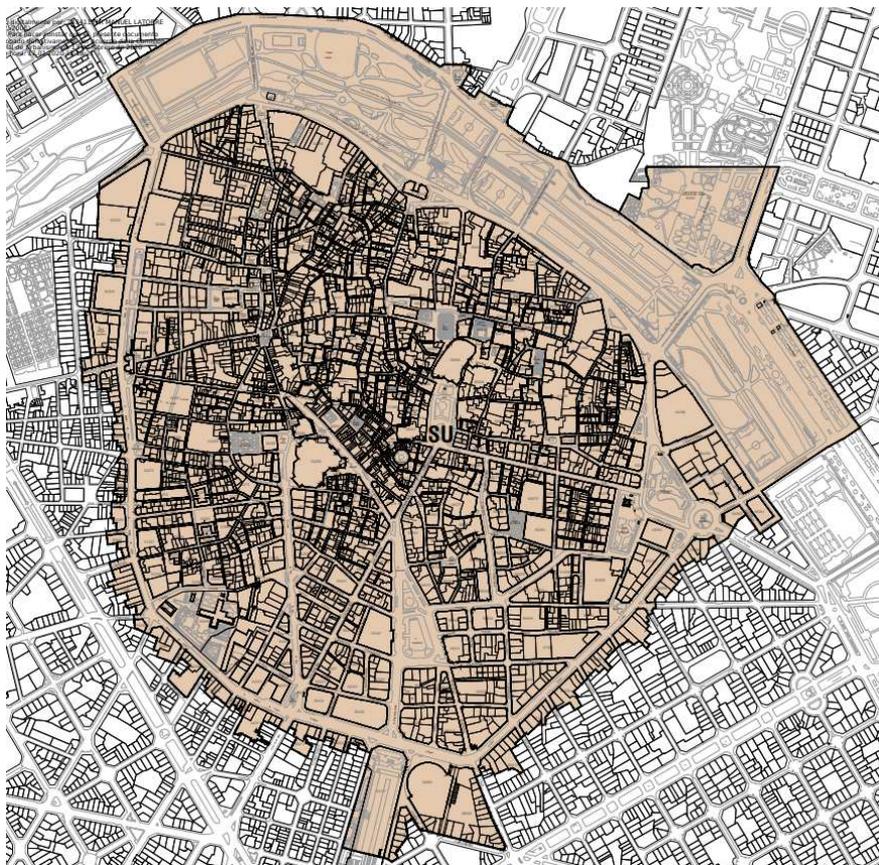
La mayor parte del área se encuentra dentro del distrito 1 Ciutat Vella, formada por los cinco barrios en los que administrativamente se divide el distrito, barrio del Carmen, Velluters, Mercat, Seu Xerea y Universitat San Francesc.

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 río 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES



El Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" está configurado por los siguientes documentos:

Doc 1: Documento sin eficacia normativa:

- Memoria Informativa
- Memoria Descriptiva y Justificativa
- Memoria Justificativa del Catálogo
- Estudio de Integración Paisajística
- Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica
- Planos de Información
- Planos de Análisis
- Informe de Impacto por razón de género

Doc 2: Documento con eficacia normativa:

- Normas Urbanísticas y de Protección
- Fichas del Catálogo de Protecciones
- Planos de Ordenación

Doc 3: Documento de Participación Pública

- Plan de Participación Pública

1.2.1.3. Revisión del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones

Durante la vigencia del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" se han detectado errores que precisan de la revisión completa del documento.

Por una parte se tramita un refundido del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella" que incorpora todos aquellos errores materiales detectados en el documento y por otra parte, según se indica en informes del Servicio de Gestión de Centro Histórico del Ayuntamiento de Valencia, resulta necesaria una Modificación Puntal del Plan del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella"(que se corresponde con el presente documento) con el que se pretenden subsanar algunas deficiencias detectadas que por su naturaleza exceden la corrección de errores, así como, proponer la calificación de la casa natalicia de San Vicente Ferrer y el Teatro Olympia como Bienes de Relevancia Local (BRL) y elaborar los anexos previstos en las Normas Urbanísticas, para inventariar la documentación de los elementos decorativos de los edificios protegidos o de los hallazgos de componentes o partes no contempladas en la ficha del catálogo.

1.2.2-Condicion es geográficas.

En cuanto a las condiciones geográficas del ámbito de análisis se corresponden con un suelo urbano, urbanizado y edificado, que se corresponde con la ciudad histórica de Valencia descrita en crónicas antiguas ya desde la época medieval, situada en un meandro del río Túria.

1.2.3-Condicion es institucionales.

Serán de aplicación las siguientes legislaciones en vigor:

-La ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Ley 2/1989, de 3 de marzo, de la Generalitat Valenciana de Impacto Ambiental

-Decreto 162/1990, de 15 de octubre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 2/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES

-Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana.

-Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en medio ambiente, y la directiva 2011/92/UE, de 13 de diciembre, de evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

-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, en adelante (TRLSRU)

-Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante DL 1/2021) y sus modificaciones.

-El Plan General de Valencia con sus modificaciones y sus Normas Urbanísticas.

-Plan Especial de Directrices de para la mejora de la Calidad Urbana

-Plan Especial de Protección de "Ciutat Vella" y Catálogo de Protecciones

-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.

-Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.

-Ley 10/2012, de 21 de diciembre, que modifica la LPCV.

-Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, del patrimonio cultural valenciano.

-Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (en adelante LRRL).

-Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante TRRL).

-Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

1.3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS INFORMACIÓN:

A.1_ Situación

A.2_ Localización

A.3_ PEP O-04 Infraestructura Verde. Red Primaria

A.4_ PEP O-05 Catálogo Estructural. Bienes Pertencientes al Inventario General del Patrimonio

A.5_ O-08 Régimen Urbanístico

A.6_ PEP O-09 Gestión Del Suelo

A.7_ PEP O-10 Usos: Áreas De Calificación De Uso Y Equipamientos

A.8_ PEP O-11.1 Catálogo. Sección Patrimonio Cultural: Niveles De Protección