

CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA

Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio

- 2025/11453 *Anuncio de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella para la supresión de la unidad de ejecución 6-8 del Barrio del Carmen de València. Expediente 3883840.*

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025 adoptó el siguiente acuerdo:

[VER ANEXO](#)

València, 16 de septiembre de 2025.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, Carlos Aubán Nogués.





Comissió Territorial d'Urbanisme

“En referencia a la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* para la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8 del Barrio del Carmen (en adelante, la Modificación), que fue remitida por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha de registro 9 de abril de 2025, ha tenido entrada en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de València, adoptado en sesión celebrada el 25 de marzo de 2025, que dispone la aprobación provisional de la Modificación.

Asimismo, acuerda remitir las actuaciones a la Comisión Territorial de Urbanismo, a los efectos de la aprobación definitiva de la citada Modificación, por afectar a determinaciones de la ordenación estructural, conforme establece el art. 61.1.d) del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP).

SEGUNDO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 6 de octubre de 2023, acordó admitir a trámite la documentación presentada por la Sociedad Municipal de Actuaciones Urbanas de Valencia el 21 de febrero de 2023 relativa al procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, que incluía el Documento Inicial Estratégico y Borrador de la Modificación, así como someter a consultas dicha documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 53.1, en relación con el art. 50.1, del TRLOTUP, durante el plazo de treinta días hábiles.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 12 de enero de 2024, acordó resolver favorablemente el informe ambiental y territorial estratégico (en adelante, IATE) de la Modificación, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII del TRLOTUP. Dicho IATE fue publicado el 24 de enero de 2024 en el DOGV núm. 9773.

La Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de junio de 2024, acordó someter a información pública la Modificación. Se publicaron anuncios en el DOGV núm. 9896 de fecha 18 de julio de 2024 y en el diario Las Provincias de 25 de julio de 2024, no habiéndose presentado alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 25 de marzo de 2025, aprobó provisionalmente la Modificación. En fecha 9 de abril de 2025, se recibe en el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia la solicitud de aprobación definitiva de la Modificación.

TERCERO. La modificación consta de los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información, planos de ordenación, informe de impacto de género, informe de viabilidad económica, memoria de sostenibilidad económica e informe de impacto en la infancia y la adolescencia. Se justifica la no necesidad de estudio de integración paisajística porque no afecta a dicho aspecto, dado que el objeto de la modificación solo afecta a su gestión de desarrollo.



VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD

CUARTO. El objeto de la Modificación es la eliminación de la UE 6-8 Carme. Muralla Musulmana delimitada en el Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (en adelante, el PEP), por tanto, incluido en el ámbito de un Bien de Interés Cultural.

El ámbito de actuación es discontinuo y tiene una superficie de 2.908,51 m² y afecta a las parcelas incluidas en la citada unidad de ejecución, clasificadas como suelo urbano y calificadas como residencial y dotacional, según el PEP.

FICHA DE GESTIÓN		Nombre	UE 6-8 Carme. Muralla Musulmana
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN			
ZONA DE ORDENACIÓN		CHP Zona de conjunto histórico protegido	
USO DOMINANTE		Residencial Plurifamiliar (Rpt.)	
USOS COMPATIBLES		Art. 6.8 de las NN.UU. del Plan Especial	
USOS INCOMPATIBLES		Art. 6.8 de las NN.UU. del Plan Especial	
PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR			



FICHA DE GESTIÓN. UE 6-8 CARMEN. MURALLA MUSULMANA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE *CIUTAT VELLA*

QUINTO. Durante la tramitación del expediente se han obtenido los informes favorables de la Dirección General de Patrimonio Cultural en fecha 16 de enero de 2025 y de la comisión mixta de Patrimonio cultural en fecha 4 de marzo de 2025.

SEXTO. València dispone de Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 28 de diciembre de 1988, ratificado por acuerdo del pleno de Consell el 30 de diciembre del mismo año, y publicado en el DOGV de 16 de enero de 1989. Asimismo, el ámbito de actuación se incluye en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella*, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 13 de febrero de 2020 (BOP de 26/02/2020). Sobre dicho planeamiento se aprobó una corrección de errores, aprobada definitivamente por la





VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD

Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 15 de mayo de 2024. Asimismo, las normas urbanísticas del citado Plan Especial fueron modificadas con aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 18 de diciembre de 2024.

SÉPTIMO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 9 de julio de 2025, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los arts. 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El expediente se resuelve de conformidad con el TRLOTUP, dado que es la normativa urbanística vigente cuando se inicia la tramitación del expediente.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en los arts. 61 y 67.1 del TRLOTUP. La Modificación tiene resolución favorable por la Junta de Gobierno Local del IATE, dado que órgano ambiental es el ayuntamiento, conforme a lo establecido en el art. 49.2.c) del TRLOTUP. Si bien el borrador de modificación propuesto para evaluación ambiental afectaba a varias determinaciones, el objeto del presente expediente se ciñe exclusivamente a la supresión de la UE 6-8 delimitada en el PEP de *Ciutat Vella*. Dicho IATE fue publicado el 24 de enero de 2024 en el DOGV núm. 9773. Por tanto, se encuentra en vigor, conforme a lo establecido en el art. 53.7 del TRLOTUP.

El apartado 2 del art. 34 de la Ley 4/1998, del Patrimonio Cultural Valenciano exige que la aprobación provisional de los planes especiales de protección cuente con el informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura, el cual se ha emitido en fecha 14 de enero de 2025.

La presente modificación tiene carácter estructural por afectar a la ordenación del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico *Ciutat Vella*. De acuerdo con el art. 42.6 del TRLOTUP, se trata de una determinación de la ordenación estructural al afectar a un Bien de Interés Cultural. Por tanto, la aprobación definitiva de la Modificación es de competencia autonómica, en aplicación del art. 44.3.c) del TRLOTUP.

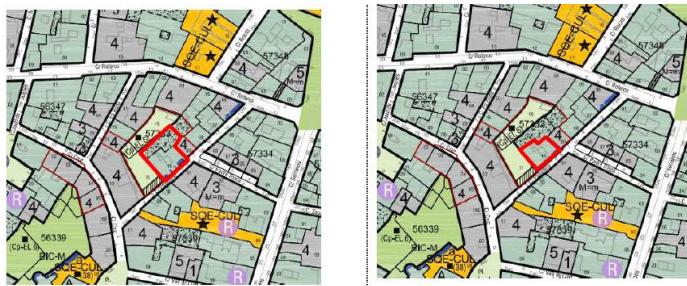
TERCERO. La documentación está completa, de conformidad con el art. 34 del TRLOTUP, teniendo en cuenta el alcance de la modificación propuesta. Asimismo, la documentación no incluye estudio de integración paisajística, conforme a lo establecido en el art. 6.7 del TRLOTUP.

CUARTO. La aprobación de corrección de errores aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en fecha 15 de mayo de 2025 incluía, como corrección n.º 74, la rectificación de la configuración de las parcelas de la calle Palomino n.º 5 y de calle Roteros n.º 7, adecuándolas a su realidad catastral. Es decir, la zona verde privada que se asignaba al primero, en realidad pertenece al segundo. Según indica la documentación aportada, se ha previsto la rehabilitación del citado edificio de la calle Palomino y se ha solicitado su exclusión de la unidad de ejecución.



VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD



Corrección parcela calle Palomino nº 5

La exclusión de la parcela indicada del ámbito de la UE 6-8 tiene como consecuencia la reducción de 754 m²t (754 u.a.) y, con ello, una variación en el aprovechamiento tipo de dicha unidad, que varía de 2,01 m²t/m²s a 1,844 m²t/m²s. El aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución delimitadas en el PEP de *Ciutat Vella* es, según el documento aportado, de 2,30 u.a./m²s.

AMBITO	UE	SUPERF. (m ² s)	privado		edificabilidad (m ² t)		equipamiento (m ² s)	espacio libre (m ² s)	red viaria (m ² s)	IER (bruto) m ² t/m ² s	Aprov. tipo del Área de reparto u.a./m ² s	nº viv
			m ² s residencial	m ² terciario	residencia l (m ² t)	terciaria (m ² t)						
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	551,99	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
TOTALS		19.052,68	9.621,62	1.665,77	36.076,16	3.245,24	627,00	6.412,95	725,34			360,76

Conforme al art. 79 del TRLOTUP y a lo dispuesto en el PEP, no puede existir una diferencia, en más o en menos, superior al 15% respecto de dicho aprovechamiento, en el aprovechamiento de cada unidad de ejecución del área de reparto. El aprovechamiento medio de las unidades de ejecución, tras disminuir el aprovechamiento de la UE 6-8 pasa a ser de 2,26 u.a./m²s, por lo que la horquilla de valores de aprovechamiento de las unidades de ejecución debe estar entre 1,92 u.a./m²s y 2,59 u.a./m²s. Por tanto, el nuevo aprovechamiento tipo de la unidad de ejecución, 1,844 m²t/m²s, tiene un valor inferior al permitido. Para su adecuada gestión, por tanto, se plantea la eliminación de la UE 6-8, quedando las parcelas sujetas a actuaciones aisladas.

La aprobación de la UE 6-8 en el marco del PEP supuso un incremento de 2.510 m² de edificabilidad respecto del PEPRI del Carmen anteriormente vigente. Algunas parcelas dotacionales pasaron a ser de uso privado. En concreto:



Parcelas dotacionales con cambio a uso residencial





VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD

	SUPERFICIE PEPRI	EDIFICABILIDAD PEPRI	SUPERFICIE PEP	EDIFICABILIDAD PEP
PARCELA 5633902	53,60 m ² s	0,00 m ² t	53,60 m ² s	214,40 m ² t
PARCELA 5633903	95,15 m ² s	0,00 m ² t	95,15 m ² s	380,60 m ² t
PARCELA 5633904	78,40 m ² s	0,00 m ² t	78,40 m ² s	313,60 m ² t
PARCELA 5633905	84,25 m ² s	0,00 m ² t	84,25 m ² s	337,00 m ² t
PARCELA 5532120	41,60 m ² s	0,00 m ² t	41,60 m ² s	166,40 m ² t
PARCELA 5532121	39,50 m ² s	0,00 m ² t	39,50 m ² s	158,00 m ² t
PARCELA 5532122	104,25 m ² s	0,00 m ² t	104,25 m ² s	354,35 m ² t
PARCELA 5532123	66,90 m ² s	0,00 m ² t	66,90 m ² s	267,60 m ² t
PARCELA 5532124	93,65 m ² s	0,00 m ² t	93,65 m ² s	318,05 m ² t
	657,30 m ² s	0,00 m ² t	657,30 m ² s	2.510,00 m ² t

Por otra parte, otras parcelas mantenían la edificabilidad prevista en el planeamiento anterior, es decir:

	SUPERFICIE PEPRI	EDIFICABILIDAD PEPRI	SUPERFICIE PEP	EDIFICABILIDAD PEP
PARCELA 5733309	51,65 m ² s	206,60 m ² t	51,65 m ² s	206,60 m ² t
PARCELA 5733310	152,25 m ² s	754,00 m ² t	269,95 m ² s	754,00 m ² t
PARCELA 5733314	61,80 m ² s	247,20 m ² t	61,80 m ² s	247,20 m ² t
PARCELA 5632301	31,80 m ² s	127,20 m ² t	31,80 m ² s	127,20 m ² t
PARCELA 5632302	111,15 m ² s	444,60 m ² t	111,15 m ² s	444,60 m ² t
PARCELA 5632303	40,90 m ² s	163,60 m ² t	40,90 m ² s	163,60 m ² t
PARCELA 5632325	105,48 m ² s	421,92 m ² t	105,48 m ² s	421,92 m ² t
PARCELA 5632327	130,45 m ² s	521,80 m ² t	130,45 m ² s	521,80 m ² t
PARCELA 5632328	47,55 m ² s	190,20 m ² t	47,55 m ² s	190,20 m ² t
	733,03 m ² s	3.077,12 m ² s	850,73 m ² s	3.077,12 m ² s

La Modificación debe cumplir lo previsto en el art. 67 del TRLOTUP y, por tanto, la propuesta debe mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo. De este modo, el cambio de gestión mediante unidad de ejecución por la gestión mediante actuaciones aisladas supone que estas se ejecuten en diferentes condiciones. Es decir, aquellas parcelas cuya edificabilidad no fue incrementada a través del PEP, se ejecutarán mediante actuaciones aisladas, conforme al art. 73.5.b), incluyendo el suelo dotacional especificado para cada parcela en el documento aportado.

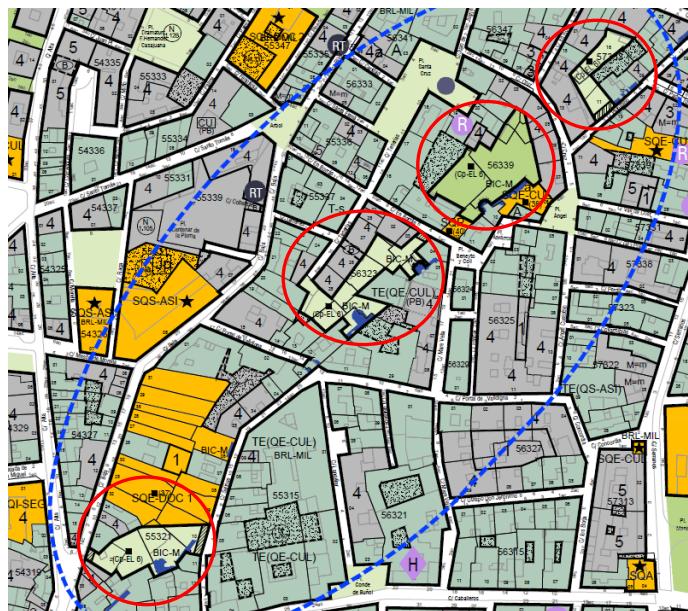
Por otra parte, teniendo en cuenta que el EDG es 0,1613 m²t/m²s, conforme al PEP, las parcelas con incremento de edificabilidad, debido al cambio de uso dotacional a privado, deberán garantizar el mantenimiento de este estándar mediante una cesión de suelo dotacional de 0,1613 m²s por cada m² de techo. En caso de no ser posible la cesión, se aplicará el art. 36.7 del TRLOTUP. Asimismo, conforme al art. 82.1.b) del TRLOTUP, estas parcelas deberán ceder un 10% del incremento de aprovechamiento.

Uno de los objetivos de ordenación, gestión y ejecución de la UE 6-8 era la urbanización del suelo dotacional correspondiente a los espacios interiores que conforman el Cp-EL 6, espacio libre vinculado a restos de la muralla Islámica. Se pretende urbanizar el espacio interior de las manzanas que conforman el Cp-EL 6 para la realización de un jardín arqueológico, para integrar y poner en valor los restos de la muralla musulmana de la ciudad del siglo XI, fragmentos de lienzo de muralla y torreones, foso y barbacana. Este espacio se desarrollará, por una parte, mediante actuaciones aisladas donde quede incluido en el área de reparto uniparcelaria, que deberán asumir la parte correspondiente de la urbanización de esta zona verde por medio de una aportación en metálico. En las parcelas con incremento de aprovechamiento, la cesión de suelo dotacional y del porcentaje de aprovechamiento a la administración se hará preferentemente mediante compensación económica con la finalidad de obtener suelo dotacional del Cp-EL 6. El Ayuntamiento obtendrá y urbanizará el suelo restante para garantizar la ejecución total del citado espacio.



VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD



QUINTO. La Modificación no supone alteraciones en el paisaje, aspecto que fue analizado en la aprobación del PEP, por lo que no se ha elaborado estudio de integración paisajística, que tampoco ha sido solicitado en la fase de evaluación ambiental y no es necesario conforme al art. 6.7 del TRLOTUP.

Por otra parte, el informe de perspectiva de género concluye que la Modificación supone un impacto positivo en este aspecto, ya que permite mejorar las condiciones urbanísticas del barrio en favor de las mujeres, principales usuarias del espacio urbano y, por tanto, a disminuir las desigualdades entre mujeres y hombres en el ámbito de intervención.

El estudio de viabilidad económica concluye que no es necesario puesto que, al suprimirse la unidad de ejecución, carece de necesidad evaluar si las plusvalías permiten garantizar las cargas de urbanización. No obstante, sí que se analiza en la memoria de sostenibilidad la ejecución del espacio Cp-EL 6. Varias parcelas de este espacio se cederán y urbanizarán por propietarios de parcelas privadas y varias parcelas ya son municipales, pero será necesario que el Ayuntamiento obtenga 143,35 m²s y asuma la carga de urbanización de 577,45 m². Esto supone un importe de 510.655,22 € que, según concluye la memoria de sostenibilidad, *resulta sostenible económicamente, al ser el importe total de las inversiones a cargo al presupuesto municipal durante los 20 años de vigencia del Plan Especial de Protección del PEP superior al importe de la inversión.*

A la vista de todo lo anterior, las determinaciones contenidas en la Modificación están justificadas por la Corporación municipal, responden al interés público local y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat Valenciana.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental, es el órgano competente para resolver sobre



VALÈNCIA. MP del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* (supresión UE 6-8)

Expte. 3883840-MD

la aprobación definitiva de los planes que modifican la ordenación estructural, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 16 de julio de 2025, por unanimidad, **ACUERDA**:

APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* para la supresión de la Unidad de Ejecución 6-8 del Barrio del Carmen.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado 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. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

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

Así mismo, a los efectos de lo dispuesto en el art. 57.7 del TRLOTUP, se indica lo siguiente:

El informe ambiental y territorial estratégico de fecha 12 de enero de 2024 se publicó en el DOGV nº 9773 de fecha 24 de enero de 2024.

El contenido íntegro del proyecto aprobado definitivamente está a disposición del público en la página web que se indica a continuación, en el apartado de "Consulta del Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento – RAIP"

https://ovius.gva.es/oficina_tatica/?idioma=ca_ES#/inicio

La Modificación Puntual del Plan Especial de Protección de *Ciutat Vella* para la supresión de Unidad de Ejecución 6-8 del Barrio del Carmen de Valencia ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico con el número 46250-4133.

Diligencia para hacer constar que este documento
fue aprobado definitivamente por la
Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
de fecha 16 de julio de 2025.
Carles Álvarez Noguera
Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia
Consejería de Medi Ambient
Infraestructuras i Territori



Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Sometido a información pública por acuerdo plenario de 28 de junio de 2024
Fecha y hora: 08.07.2024 09:11:37

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE PROTECCIONES (SUPRESIÓN UE 6-8)

Firmado digitalmente por: 24341131R MANUEL LATORRE (R:P4625200C)
Motivo: Aprobado provisionalmente por acuerdo plenario de 25 de marzo de 2025
Fecha y hora: 08.04.2025 09:17:57

DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

La presente modificación afecta a los artículos 2.9 y 2.10, que se reproducen a continuación.

La redacción actual de esos artículos es la siguiente:

Art. 2.9.- Delimitación de Unidades de Ejecución

1. *El Plan Especial delimita las Unidades de Ejecución que se señalan a continuación como ámbitos de gestión urbanística para su programación y ejecución conjunta:*

- UE 6-8 Carme: Muralla Musulmana
- UE 22 Carme: Guillem de Castro, Líria, Guttenberg
- UE 2 Seu-Xerea
- UE 11 Velluters
- UE 10 Velluters

2. *Las Unidades de Ejecución con Programa de Actuación aprobado, 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.
- UE-B MPEPRI Mercat (M.ADEIT) Correjería, Tapinería, Zurradores Ad. 25/04/98 (B.O.P.) (MP1390). PAI Aprobado.

En caso de no resultar finalmente aprobadas se adaptarán a los criterios del Plan Especial en cuyo caso en 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.

3. *Cada Unidad de Ejecución que se menciona en el apartado 1 de este artículo tendrá como parámetros básicos para su programación y gestión los establecidos en la normativa urbanística vigente que se señalan en las fichas individualizadas de cada una de ellas. Las fichas se recogen en el ANEXO V de estas Normas.*

4. *Las Unidades de Ejecución con nueva ordenación (apartado 1) y las que mantienen sus determinaciones (apartado 2) se representan gráficamente en el en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-09 GESTIÓN DE SUELO*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

Art. 2.10.- Actuaciones Aisladas

1. En el Plan Especial se identifican de forma singularizada las Actuaciones Aisladas que se mencionan a continuación y se les atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del que tenían en el plan anterior.

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230405	0 m ² s	0 m ² t	48,24 m ² s	192,96 m ² t
PARCELA 6230408	0 m ² s	0 m ² t	42,32 m ² s	169,28 m ² t
PARCELA 6230409	93,55 m ² s	374,2 m ² t	151,06 m ² s	604,24 m ² t
PARCELA 6131111	12,53 m ² s	50,12 m ² t	103,78 m ² s	290,00 m ² t
PARCELA 6131115	85,97 m ² s	343,88 m ² t	105,23 m ² s	420,92 m ² t
PARCELA 6131116	79,43 m ² s	317,72 m ² t	91,87 m ² s	363,00 m ² t
PARCELA 6131119	220,50 m ² s	882,00 m ² t	342,73 m ² s	1.123,00 m ² t
PARCELA 6131120	17,94 m ² s	71,76 m ² t	47,08 m ² s	188,32 m ² t
PARCELA 5729106	0 m ² s	0 m ² t	12,83 m ² s	51,32 m ² t
PARCELA 5729107	0 m ² s	0 m ² t	16,38 m ² s	65,52 m ² t
PARCELA 5729108	0 m ² s	0 m ² t	118,68 m ² s	474,72 m ² t
PARCELA 5729109	0 m ² s	0 m ² t	49,59 m ² s	198,36 m ² t
PARCELA 5729110	20,46 m ² s	81,84 m ² t	46,59 m ² s	186,36 m ² t
PARCELA 5432901	81,43 m ² s	325,72 m ² t	126,59 m ² s	506,36 m ² t
PARCELA 5432905	128,67 m ² s	514,68 m ² t	248,08 m ² s	992,32 m ² t
PARCELA 5629701	11,22 m ² s	44,88 m ² t	24,10 m ² s	96,40 m ² t
PARCELA 5629702	15,23 m ² s	60,92 m ² t	46,00 m ² s	184 m ² t

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.

Los casos indicados, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente 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.

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 las 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 del ámbito (EDG) es 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.

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



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

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), párrafo segundo, 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. No obstante, según señala el citado precepto, este porcentaje 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.

2. *En el Plan Especial además 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.*

El desarrollo de las previstas sobre las parcelas 62304-20, 01, 02, 03 deberá darse conjuntamente mediante un Programa de Actuación Aislada al abarcar más de una parcela de inicio, aunque el resultado conforme a la ordenación prevista sea una única parcela edificable (art. 69.3 LOTUP).

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230420	223,64 m ² s	550,60 m ² t	223,64 m ² s	505,84 m ² t
PARCELA 6230401	56,93 m ² s	0 m ² t	43,69 m ² s	96,76 m ² t
PARCELA 6230402	53,83 m ² s	56 m ² t	53,83 m ² s	0 m ² t
PARCELA 6230403	39,93 m ² s	159,72 m ² t	39,93 m ² s	0 m ² t

3. *Las Actuaciones Aisladas definidas en el apartado 1 y 2 de este artículo se representan gráficamente en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-09 GESTIÓN DE SUELO*

La nueva redacción de los artículos que incluyen las modificaciones realizadas quedan indicadas en letras en azul:

Art. 2.9.- Delimitación de Unidades de Ejecución

1. El Plan Especial delimita las Unidades de Ejecución que se señalan a continuación como ámbitos de gestión urbanística para su programación y ejecución conjunta:

UE 6-8 Carme: Muralla Musulmana

- UE 22 Carme: Guillem de Castro, Líria, Guttenberg
- UE 2 Seu-Xerea
- UE 11 Velluters
- UE 10 Velluters

2. Las Unidades de Ejecución con Programa de Actuación aprobado, se desarrollarán conforme a las determinaciones de programación y gestión aprobadas o actualmente en trámite.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

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

En caso de no resultar finalmente aprobadas se adaptarán a los criterios del Plan Especial en cuyo caso en 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.

3. Cada Unidad de Ejecución que se menciona en el apartado 1 de este artículo tendrá como parámetros básicos para su programación y gestión los establecidos en la normativa urbanística vigente que se señalan en las fichas individualizadas de cada una de ellas. Las fichas se recogen en el ANEXO V de estas Normas.
4. Las Unidades de Ejecución con nueva ordenación (apartado 1) y las que mantienen sus determinaciones (apartado 2) se representan gráficamente en el en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-09 GESTIÓN DE SUELO

Art. 2.10.- Actuaciones Aisladas

1. En el Plan Especial se identifican de forma singularizada las Actuaciones Aisladas que se mencionan a continuación y se les atribuye un incremento de aprovechamiento respecto del que tenían en el plan anterior.

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230405	0 m ² s	0 m ² t	48,24 m ² s	192,96 m ² t
PARCELA 6230408	0 m ² s	0 m ² t	42,32 m ² s	169,28 m ² t
PARCELA 6230409	93,55 m ² s	374,2 m ² t	151,06 m ² s	604,24 m ² t
PARCELA 6131111	12,53 m ² s	50,12 m ² t	103,78 m ² s	290,00 m ² t
PARCELA 6131115	85,97 m ² s	343,88 m ² t	105,23 m ² s	420,92 m ² t
PARCELA 6131116	79,43 m ² s	317,72 m ² t	91,87 m ² s	363,00 m ² t
PARCELA 6131119	220,50 m ² s	882,00 m ² t	342,73 m ² s	1.123,00 m ² t
PARCELA 6131120	17,94 m ² s	71,76 m ² t	47,08 m ² s	188,32 m ² t
PARCELA 5729106	0 m ² s	0 m ² t	12,83 m ² s	51,32 m ² t
PARCELA 5729107	0 m ² s	0 m ² t	16,38 m ² s	65,52 m ² t
PARCELA 5729108	0 m ² s	0 m ² t	118,68 m ² s	474,72 m ² t
PARCELA 5729109	0 m ² s	0 m ² t	49,59 m ² s	198,36 m ² t
PARCELA 5729110	20,46 m ² s	81,84 m ² t	46,59 m ² s	186,36 m ² t
PARCELA 5432901	81,43 m ² s	325,72 m ² t	126,59 m ² s	506,36 m ² t
PARCELA 5432905	128,67 m ² s	514,68 m ² t	248,08 m ² s	992,32 m ² t
PARCELA 5629701	11,22 m ² s	44,88 m ² t	24,10 m ² s	96,40 m ² t
PARCELA 5629702	15,23 m ² s	60,92 m ² t	46,00 m ² s	184 m ² t

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.

Los casos indicados, para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CATÁLOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

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 las 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 del ámbito (EDG) es 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.

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), párrafo segundo, 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. No obstante, según señala el citado precepto, este porcentaje 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.

2. En el Plan Especial además 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.

El desarrollo de las previstas sobre las parcelas 62304-20, 01, 02, 03 deberá darse conjuntamente mediante un Programa de Actuación Aislada al abarcar más de una parcela de inicio, aunque el resultado conforme a la ordenación prevista sea una única parcela edificable (art. 69.3 LOTUP).

	SUPERFICIE ANTERIOR	EDIFICABILIDAD ANTERIOR	SUPERFICIE PROPUESTA	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
PARCELA 6230420	223,64 m ² s	550,60 m ² t	223,64 m ² s	505,84 m ² t
PARCELA 6230401	56,93 m ² s	0 m ² t	43,69 m ² s	96,76 m ² t
PARCELA 6230402	53,83 m ² s	56 m ² t	53,83 m ² s	0 m ² t
PARCELA 6230403	39,93 m ² s	159,72 m ² t	39,93 m ² s	0 m ² t



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

3. En el Plan Especial también se identifican de forma singularizada a los efectos de la normativa urbanística vigente las Actuaciones Aisladas delimitadas en las manzanas 57333, 56339, 56323 y 55321 que acogen en su interior el Espacio Libre vinculado a los restos de la Muralla denominado Cp-EL 6.

El ámbito de las Actuaciones Aisladas será el de la parcela edificable y el ámbito vial de servicio que incluye el vial que da frente a la misma (en caso de no estar cedido y urbanizado) y el Espacio Libre situado en el interior de manzanas denominado Cp-EL 6, que es lo que permite su consideración como solar.

Las parcelas que incluyen en su ámbito vial de servicio el Espacio Libre Cp-EL 6 son:

MANZANA 57333:

- Parcela 5733314

MANZANA 56339:

- Parcela 5633903
- Parcela 5633904
- Parcela 5633905

MANZANA 56323:

- Parcela 5632302- Parcela 5632303
- Parcela 5632325
- Parcela 5632327

MANZANA 55321:

- Parcela 5532120-5532121
- Parcela 5532123

Con el objetivo de que el Espacio Libre Cp-EL 6 se desarrolle de una forma unitaria las actuaciones aisladas que incluyan dentro de su ámbito el Espacio Libre Cp-EL 6 (relacionadas anteriormente), deberán asumir la parte correspondiente de la urbanización de esta zona verde por medio de una aportación en metálico.

La aportación en metálico para el pago de la urbanización del espacio Cp-EL 6, incluido el ámbito vial de servicio será conforme al módulo del coste de urbanización de espacios libres del Plan Especial de Protección "Ciutat Vella".

El desarrollo de las parcelas (5632301-5632328), (5632302-5632303) y (5532120-5532121) deberá darse conjuntamente mediante Programa de Actuación Aislada o licencia de edificación unitaria o conjunta de todas ellas, abarcando cada programa a las dos parcelas indicadas de inicio, aunque el resultado, conforme a la ordenación prevista sea una única parcela edificable para cada una de ellas.

Por otra parte, podemos agrupar las parcelas en dos grupos, parcelas que incrementan su aprovechamiento y parcelas que no incrementan su aprovechamiento respecto al planeamiento anterior (PEPRI el Carmen).

- Las parcelas catastrales que incrementan su aprovechamiento respecto el planteamiento anterior son:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

	SUPERFICIE PEPRI	EDIFICABILIDAD PEPRI	SUPERFICIE PEP	EDIFICABILIDAD PEP
PARCELA 5633902	53,60 m ² s	0,00 m ² t	53,60 m ² s	214,40 m ² t
PARCELA 5633903	95,15 m ² s	0,00 m ² t	95,15 m ² s	380,60 m ² t
PARCELA 5633904	78,40 m ² s	0,00 m ² t	78,40 m ² s	313,60 m ² t
PARCELA 5633905	84,25 m ² s	0,00 m ² t	84,25 m ² s	337,00 m ² t
PARCELA 5532120	41,60 m ² s	0,00 m ² t	41,60 m ² s	166,40 m ² t
PARCELA 5532121	39,50 m ² s	0,00 m ² t	39,50 m ² s	158,00 m ² t
PARCELA 5532122	104,25 m ² s	0,00 m ² t	104,25 m ² s	354,35 m ² t
PARCELA 5532123	66,90 m ² s	0,00 m ² t	66,90 m ² s	267,60 m ² t
PARCELA 5532124	93,65 m ² s	0,00 m ² t	93,65 m ² s	318,05 m ² t
	657,30 m²s	0,00 m²t	657,30 m²s	2.510,00 m²t

En estas parcelas con incremento de aprovechamiento para dar cumplimiento a lo previsto en la normativa urbanística vigente se deberá 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.

1. La cesión de suelo dotacional correspondiente.

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) del TRLOTUP 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 67.3 y en el Anexo IV de la LOTUP (o normas que en un futuro las 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 del ámbito (EDG) es 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.

No obstante, de acuerdo con lo expresado el artículo 36 apartado 7 TRLOTUP (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 económica mente. 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.

2. La cesión del porcentaje de aprovechamiento a la administración.

Conforme 82.1.b) párrafo segundo del TRLOTUP las parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10% de dicho incremento. No obstante, tal y como se indica en el TRLOTUP 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.

En estas parcelas será preferible que la cesión de suelo dotacional y del porcentaje de aprovechamiento a la administración sea preferentemente mediante compensación económica con



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE "CIUTAT VELLA" Y CÁTALOGO DE
PROTECCIONES
(SUPRESIÓN UE 6-8)

la finalidad de obtener suelo dotacional del Espacio Libre denominado Cp-EL-6.

- Las parcelas catastrales que no incrementan su aprovechamiento respecto el planteamiento anterior son:

	SUPERFICIE PEPRI	EDIFICABILIDAD PEPRI	SUPERFICIE PEP	EDIFICABILIDAD PEP
PARCELA 5733309	51,65 m ² s	206,60 m ² t	51,65 m ² s	206,60 m ² t
PARCELA 5733310	152,25 m ² s	754,00 m ² t	269,95 m ² s	754,00 m ² t
PARCELA 5733314	61,80 m ² s	247,20 m ² t	61,80 m ² s	247,20 m ² t
PARCELA 5632301	31,80 m ² s	127,20 m ² t	31,80 m ² s	127,20 m ² t
PARCELA 5632302	111,15 m ² s	444,60 m ² t	111,15 m ² s	444,60 m ² t
PARCELA 5632303	40,90 m ² s	163,60 m ² t	40,90 m ² s	163,60 m ² t
PARCELA 5632325	105,48 m ² s	421,92 m ² t	105,48 m ² s	421,92 m ² t
PARCELA 5632327	130,45 m ² s	521,80 m ² t	130,45 m ² s	521,80 m ² t
PARCELA 5632328	47,55 m ² s	190,20 m ² t	47,55 m ² s	190,20 m ² t
	733,03 m ² s	3.077,12 m ² s	850,73 m ² s	3.077,12 m ² s

4. Las Actuaciones Aisladas definidas en el apartado 1, 2 y 3 de este artículo se representan gráficamente en el PLANO ORDENACIÓN PORMENORIZADA O-09 GESTIÓN DE SUELO

2.- CATÁLOGO

La presente modificación no introduce ningún cambio en el Catálogo de Protecciones.