

Trabajo Fin de Máster
Máster en Conservación del Patrimonio Arquitectónico
Curso 2018 / 2019

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

Autora: María Teresa Ayora Mur
Tutores: Camilla Mileto, Fernando Vegas y Santiago Tormo Esteve





Ropa interior secándose en la reja de un Palacio de la calle Portal de Valldigna reconvertido en edificio para apartamentos turísticos, junto a una placa que reza:

*En esta casa nació San Pedro Pascual.
Por recuerdo
Por tradición
Para memoria*

VALENCIA, AGOSTO 2019

RESUMEN / ABSTRACT

El Centro Histórico de Valencia es uno de los más extensos de Europa y aunque parezca una fuente de recursos ilimitados, su integridad se ve amenazada por los procesos de dinamismo económico actuales. La terciarización de un Centro Histórico, significa que el tradicional uso residencial que le ha dado vida, pasa a ser desplazado por nuevos usos de servicios tales como oficinas, comercios, recreativos, pero sobre todo hoteleros. En este trabajo se pretende estudiar la actual situación del Centro Histórico, su grado de terciarización y cómo afecta al uso residencial y a la conservación del patrimonio arquitectónico, analizando al mismo tiempo los instrumentos de regulación, como normativa urbanística y su grado de cumplimiento.

The Historic Center of Valencia is one of the largest in Europe and although it seems a source of unlimited resources, its integrity is threatened by current economic dynamism processes. The outsourcing of a historic center, means that the traditional residential use that has given it life, becomes displaced by new uses of services such as offices, shops, recreational, but above all hoteliers. This paper aims to study the current situation of the Historic Center, its degree of outsourcing and how it affects residential use and the conservation of architectural heritage, while analyzing the regulatory instruments, such as urban planning regulations and their degree of compliance.

PALABRAS CLAVE / KEYWORDS

Patrimonio arquitectónico | Turismo | Economía | Centro Histórico | Terciarización

Architectural heritage | Tourism | Economy | Historical Center | Outsourcing

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, y tratándose de un trabajo como este en el que todo gira alrededor del patrimonio, no puedo hacer otra cosa que dedicar y agradecer a mi querido maestro Ferran Benavent, toda la sabiduría e impulso que supo dar a sus alumnos para apreciar el patrimonio. Impulso que ha dirigido toda mi vida académica y profesional. Sin él, probablemente no estaría haciendo este trabajo, ni dedicaría mi vida a la defensa del patrimonio. No hay ninguna otra persona con la que disfrute tanto del patrimonio, por toda la alegría y la pasión que le pone. Es mi maestro. Y como ya me imaginaba no he podido escribir estas líneas sin emocionarme, por eso no me gustan ni las despedidas, ni los agradecimientos, pero ambos son necesarios.

Por supuesto a mis tutores, Camilla Mileto, Fernando Vegas y Santiago Tormo, por su orientación y guía en este trabajo y por la comprensión. Por su trabajo en la universidad, transmitiendo una pasión y unos conocimientos que son un germen para los futuros técnicos que intervendrán en el patrimonio.

A mi querido Ernesto, por ser un compañero inseparable en los descubrimientos y aventuras que nos brinda nuestro amado Centro Histórico.

Y a todos aquellos ciudadanos, que independiente de su formación académica, saben apreciar la belleza de nuestro Centro Histórico tan maltratado por instituciones y técnicos que supuestamente tienen una formación académica bastante más elevada. Esto demuestra que la belleza y el patrimonio es universal y que el reto que tenemos los que defendemos el patrimonio es mostrar su valor y contagiar nuestra pasión a la ciudadanía, porque si la sociedad civil no aprecia el Centro Histórico, estará todo perdido. Por tanto, quiero terminar estas líneas con una palabra que define lo que nunca debemos perder y es la esperanza.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	7
1.1 Introducción y motivación.....	9
1.2 Objetivos (generales y específicos)	14
1.3 Fuentes e investigación de campo	15
1.4 Metodología de estudio.....	22
2. ÁMBITO NORMATIVO	42
2.1 Usos posibles en el patrimonio edificado según las Cartas de Restauración.....	44
2.2 Definición de los distintos tipos de usos y de los subtipos de terciarios según la normativa municipal	50
2.3 Contexto actual, normativa en tramitación. Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Reflexiones.....	80
3. ANÁLISIS DE LA TERCIARIZACIÓN EN LAS BASES DE DATOS Y EXPEDIENTES DE OBRAS. TRABAJO DE CAMPO	94
3.1 Base de datos de los edificios terciarizados en el Centro Histórico	96
3.2 Planos de los edificios terciarizados con representación de los parámetros de la base de datos	142
3.3 Planos comparativos entre terciarización real y la regulación propuesta por el PEP CIUTAT VELLA	151

4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES	153
4.1 Resultados.....	154
4.2 Conclusiones.....	156
5. BIBLIOGRAFÍA	158
6. ANEXOS	161
Anexo 1. Listado de establecimientos hoteleros.....	162
Anexo 2. Listado de empresas de alquiler de apartamentos.....	170

1. INTRODUCCIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

Los centros históricos siempre han sido una oportunidad, pero también un riesgo para la supervivencia del patrimonio histórico. Son las partes más atractivas de las ciudades, que muchas veces sirven de laboratorio para experimentar nuevas políticas. La tendencia actual de utilizar las ciudades con un importante patrimonio cultural como Valencia, para beneficio de una pequeña parte de la sociedad, con gran poder, en perjuicio de los habitantes de los barrios, que son los que con sus esfuerzos han conseguido mantener las edificaciones en uso, es una de las problemáticas actuales.

Cómo el patrimonio que por definición es de toda la ciudadana, se ve en manos de una parte privilegiada, que desplaza los usos tradicionales para dar lugar a un nuevo Centro Histórico en parte deshumanizado. ¿Qué peligro corre nuestro Centro Histórico? ¿Se ha perdido el equilibrio entre los servicios y el uso residencial?

Una pregunta como la siguiente de algo tan cotidiano, puede dar lugar a planteamientos mucho más complejos, y es la siguiente: ¿Cómo puede ser que no haya una carnicería en todo el barrio del Carmen de Valencia?

Todos los instrumentos normativos en sus memorias informativas, han reivindicado que la finalidad última es preservar el carácter residencial de los centros históricos. En este trabajo, vamos a analizar la evolución de la terciarización del Centro Histórico, en qué punto se encuentra, si se ha perdido el equilibrio frente al uso residencial, qué diferentes usos terciarios se están implantando en la ciudad, y cómo cada uno de ellos afecta al patrimonio, lo potencia o lo perjudica, en definitiva, cómo afecta la terciarización a la conservación del patrimonio arquitectónico. Y además, qué consecuencias tiene el dejar caer el patrimonio, es decir, qué consecuencias tienen las declaraciones de ruina y las órdenes de ejecución, en cuanto a las operaciones de rehabilitación necesarias y el tipo de uso final implantado.

Se estudiarán todas las bases de datos de las licencias de implantaciones de uso en los 5 barrios del Centro Histórico, analizando cómo las necesidades de cada uno de los usos terciarios (comercial, oficinas, hoteles, etc.) han alterado los elementos protegidos de los edificios catalogados. Además, se realizará una comparativa entre los usos reales y los que cuentan con las correspondientes licencias, con el fin de comprobar si la normativa y el ente municipal consigue el cumplimiento de objetivos.

1.1 Introducción y motivación

Entendemos por terciarización de un Centro Histórico, el desplazamiento del uso residencial, que siempre es el uso dominante propio, ya que es la parte fundacional de la ciudad, por otros usos terciarios o de servicios, como son el hotelero, comercial, oficinas, etc. Son usos necesarios, pero que una vez desplazan y reducen el residencial, se rompe el equilibrio y la ciudad pasa a estar desnaturalizada, ya que lo que vemos deja de ser un Centro Histórico vivido, sino mostrado.

El uso hotelero es un uso calificado como terciario dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, es por ello que este trabajo abarca los diferentes usos terciarios: oficinas, comercial, hotelero y recreativo. Sin embargo, dada la elevada proporción del uso hotelero frente al resto de usos terciarios, el trabajo se centra más en este subtipo, por ser el que más afecta al patrimonio construido de Centro Histórico.

El cambio de los usuarios del Centro ha pasado de ser los propios vecinos, a un nuevo núcleo turístico ocasional. Cómo al pasear por la calle Caballeros, eje principal del Centro Histórico, puedes encontrarte de principio a fin, no escuchar hablar a ninguna persona, ya no el valenciano, ni siquiera español. Como vecina de Centro Histórico, me siento una extraña en mi propia ciudad. Este es uno de los principales motivos del trabajo, estudiar objetivamente con datos institucionales por una parte y reales por otra, cuanto patrimonio edificado ha perdido el uso residencial.

En otros centros históricos, por ejemplo el de Cuenca, ciudad que visitamos en una de las asignaturas del máster, y Patrimonio de la Humanidad, por tanto, ciudad eminentemente turística, conviven perfectamente todos los usos, residencial, hotelero, dotacional cultural, ya que podemos ver pasear familias con sus hijos, pandillas de amigos, turistas, y es una sensación mucho más satisfactoria, para el turista, porque se ve involucrado en la vida de la ciudad, y para el propio residente que no ve modificadas sus rutinas por la visita turística.

Las siguientes fotografías han sido tomadas un día cualquiera en el Centro Histórico, concretamente en el barrio del Mercat, y reflejan los dos distintos grupos, el turístico y el residente. Para tomar la primera fotografía, de un grupo de turistas dirigidos por una guía, no ha sido necesario realizar ningún esfuerzo, ya que la multitud ha aparecido de manera inesperada. Pero para tomar la segunda, ha sido necesario, ya que no se encontraba ningún caso de residente realizando sus labores de compra con un simple carrito, que la autora de este trabajo, vaya a su casa, y gracias a una amable dependiente de una tienda amiga, realizar una fotografía, que nada tiene de irreal pues soy yo misma la que con mi carro de la compra, habitualmente paseo por la calle Caballeros entre hordas de turistas, en orgullosa representación de aquellos sencillos vecinos que con toda su ilusión salen a realizar las mínimas tareas para la supervivencia, la compra.



Grupo de turistas



Vecina residente realizando la compra

El actual cambio del rumbo del Centro hacia una dinámica de servicios, comercios de productos de rápido consumo, que dejan de ser tradicionales, es una de las consecuencias de que se pierda el carácter residencial. Un nuevo público requiere unos nuevos servicios, y vemos como los negocios de barrio, se ven sustituidos por franquicias multinacionales. Se pierde la cercanía, el trato amable, la parte humana, no

es necesario ni que compres, siempre vas a recibir una sonrisa, los comerciantes pasan a ser una parte más del transcurrir de la vida diaria al barrio, y por tanto enriquecedora. Sin embargo, los nuevos servicios tipo alquiler bicis, Carrefour express, tiendas de bebidas alcohólicas, etc., son establecimientos que ni siquiera un vecino del barrio visitará y que han pasado a formar parte predominante de la escena urbana deshumanizada y superficial, donde un comerciante jamás volverá a ver a ese cliente al que ha prestado sus servicios.



Encantadores tenderos de la tienda de bicicletas Abad, en la calle Tundidores 4 del barrio del Mercat. La tienda de bicicletas más antigua de España.



Comercio de alquiler de bicicletas por horas.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

Vine a vivir el Centro Histórico, enamorada de su arquitectura, tradición, misterio, riqueza cultural, y veo cada día como deja de ser único para pasar a estar metido en una dinámica de estrés de patinetes, bicis, maletas, algo que se aleja bastante de lo que es una vida de barrio. No es turismo de calidad, es turismo de borrachera, que deja un Centro Histórico, lleno de suciedad, botellas rotas, meadas. Este Centro Histórico que tanto queremos, vemos cómo es maltratado por un tipo de consumidor sin interés por nuestra riqueza patrimonial, sino por la playa, el alcohol barato y la juerga diaria. Hemos sustituido las macetas por una suerte de toallas, sombrillas, calzoncillos y resto de ropa interior.



Cartel colgado de un balcón de la calle Danzas

En calle Danzas toallas colgando del balcón de un edificio histórico destinado a Hostel



Cartel colgado de balcón en calle Salinas

Dada mi condición de amante del Centro Histórico, motivo por el que elegí residir en él, muy cerca de la calle Caballeros, donde confluyen barrio del Carmen y del Mercat, de sufridora de todos los efectos adversos que conlleva la creciente turistificación del barrio (borracheras, personas gritando por la noche sin dejar dormir, suciedad y deterioro en las calles, pérdida de servicios de comercio esenciales, como carnicería, pescadería, y resto de pequeño comercio), unido a que en mi trabajo como funcionaria del ayuntamiento veo como el 70% del tiempo (por tanto de recursos públicos) lo dedicamos a informar y asesorar sobre usos terciarios, creo que este tema del trabajo final de máster me ha elegido a mi y no yo a él.

Resumiendo, a mi tiempo vital que lo empleo en el barrio, mi tiempo laboral que lo dedico en cuerpo y alma al Centro Histórico, hay que sumarle ahora con este TFM mi tiempo libre y el de vacaciones. ¡Qué más se puede pedir! Full time dedicado a una ciudad tan preciosa y tan maravillosa, que nunca me cansaré de descubrir. Esta es mi motivación.

En los medios de comunicación queda reflejada la situación de cómo los apartamentos turísticos tanto legales como ilegales van en aumento y es un tema de enorme actualidad y controversia. Es por ello, que toda esta situación ha motivado el realizar este estudio en cuanto a usos no sólo hotelero, que engloba los apartamentos turísticos, hoteles, pensiones, sino también el resto de usos que la normativa municipal define como terciarios.

Y como conclusión y punto abierto, ciertamente la solución será encontrar un equilibrio, para que todos los grupos humanos que conviven en el Centro se respeten y encuentren su lugar. Que cada uno de ellos aporte un valor de modo que se enriquezca más aún el Centro Histórico y siga manteniendo su diversidad.

1.2 Objetivos (generales y específicos)

El objetivo general es determinar el grado de terciarización, frente al uso residencial, con el fin de averiguar si se han sobrepasado los límites que estipulan los documentos que estudian estos estándares, que son las memorias informativas de los planeamientos municipales y las leyes urbanísticas. Es decir, conocer si se ha sobrepasado el uso terciario del porcentaje que le corresponde, en detrimento del uso residencial que debe ser el uso dominante de un centro histórico.

Los objetivos específicos son:

- dada la situación actual de desconcierto frente a los nuevos establecimientos turísticos a implantar en el Centro Histórico, conocer con datos reales el número de establecimientos y dónde se van a situar, ya que aparecen en muchos medios de comunicación noticias que indican que existe una avalancha de establecimientos hoteleros, que van a ocupar edificios del centro.
- además conocer si estos usos terciarios, eligen edificios de nueva factura, o edificios históricos, como palacios, edificios señoriales, etc.

- qué subtipos de terciarios se desarrollan, tanto implantados como por implantar: oficinas, comercial, hotelero, recreativo. Con una situación que recoge tanto los usos implantados como los que en breve tiempo se van a desarrollar por tener solicitados los permisos y tener expediente abierto en el ayuntamiento.
- cómo las intervenciones en los edificios protegidos o catalogados respetan sus elementos patrimoniales, dependiendo de los usos a implantar, terciario frente a residencial. Ejemplos prácticos de casos reales. Conocer si el uso terciario salva de la ruina los edificios, o los lleva a la ruina patrimonial.
- cumplimiento de la zonificación de usos respecto a la normativa vigente (planes especiales) y a la normativa en redacción (Plan Especial de Protección de Ciutat Vella).

1.3 Fuentes e investigación de campo

FUENTES INSTITUCIONALES:

1. Plataforma integrada de la administración electrónica: PIAE.

Para conocer si un edificio está terciarizado, es necesario consultar la base de datos del ayuntamiento correspondiente, en este caso, el de Valencia, ya que para dotar a un edificio de un uso determinado y ejercer dicha actividad, es necesario solicitar el tipo de licencia que le corresponda, que puede ser:

- licencia de cambio de uso. En el caso que se quiera cambiar el uso actual a uso terciario.
- licencia de nueva implantación. Si es la primera licencia para habilitar el edificio.

En ambos casos, estas licencias conllevan licencia de actividad, ya que el uso terciario conlleva el desarrollo de una actividad, que puede ser de oficinas, comercial, hotelera o recreativa. En todos estos casos, además de licencias de obras se solicita la de actividad, para comprobar que la actividad que se va a desarrollar en el edificio no va a producir molestias y cumplirá con la normativa correspondiente.

La ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, junto con la ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público contemplan que la tramitación electrónica debe constituir la actuación habitual de las

Administraciones Públicas, para servir mejor a los principios de eficacia, eficiencia, al ahorro de costes, a las obligaciones de transparencia y a las garantías de los ciudadanos. Por lo tanto, desde el año 2015 el Ayuntamiento de Valencia implanta el sistema PIAE (plataforma integrada de la administración electrónica), mediante en el que se han de realizar todos los registros de datos y procedimientos administrativos.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

Plataforma Integrada d'Administració Electrònica

Control d'accés a l'aplicació

Usuari/ària:

Contrasenya:

Gestió d'Expedients


Página de entrada a la plataforma electrónica del Ayuntamiento de Valencia

Es esta base de datos, en la que se realiza la consulta de todos los expedientes de obra y actividad, y que recoge los datos desde el año 1984 hasta la actualidad.


2. Página de información urbanística del Ayuntamiento de Valencia

Para conocer el emplazamiento exacto del inmueble, se emplea la aplicación ArGis Web de la página web del Ayuntamiento de Valencia, que contiene el parcelario municipal, para obtener la parcela exacta que después se grafiará en planos.

AYUNTAMIENTO	TRÁMITES Y GESTIONES	WEBS MUNICIPALES	LA CIUDAD	NOTICIAS
---------------------	-----------------------------	-------------------------	------------------	-----------------



www.valencia.es



urbanismo

INFORMACIÓ MUNICIPAL 010

ATENCIÓ CIUDADANA

URBANISMO Y VIVIENDA


- Urbanismo
- Inicio
- Noticias
- Campañas municipales
- Tablón de Edictos
- Trámites
- Impresos urbanismo
- Ordenanzas
- Información urbanística
- Planes de participación pública
- Instrumentos en trámite
- Instrumentos aprobados
- ▶ Planeamiento urbanístico
- ▶ Programas
- Gestión Urb. Parcelación
- Obras e Infraestructuras
- Proyectos urbanos
- Novedades PAIs
- Registro de Programas y AIU
- Comisión de Unificación
- ▶ Participación

AUMSA


Vivienda

▼ Consulta del Plan General y sus instrumentos de desarrollo


Urbanismo



LICENCIAS
Nuevos horarios






RM SER



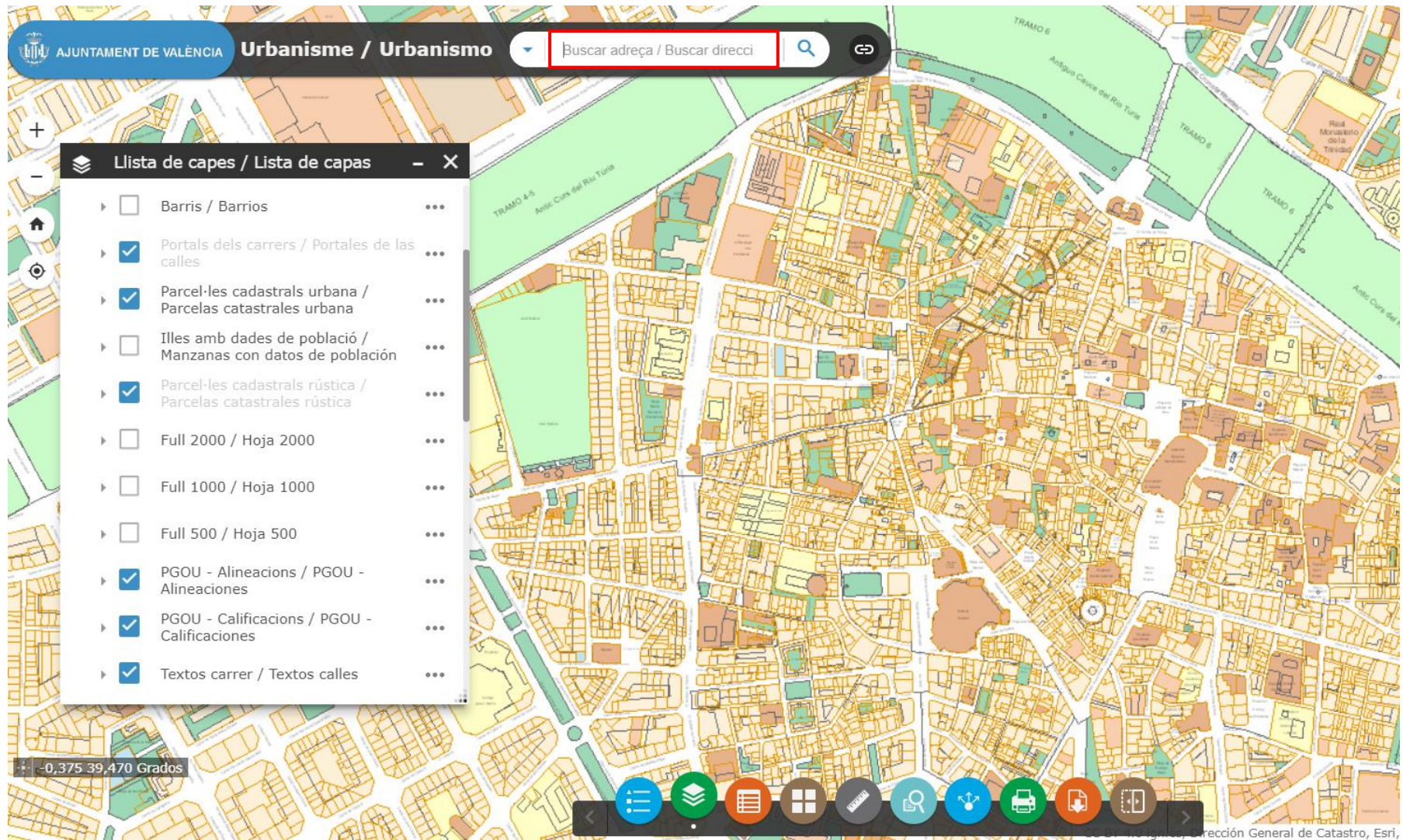
PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUDADANA

EL BARRI DE L'ARTISTA FALLER






PEP
CIUTAT VELLA

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico



Se adjunta ejemplo de ficha obtenida donde figuran los datos del inmueble y la delimitación exacta de su parcela.



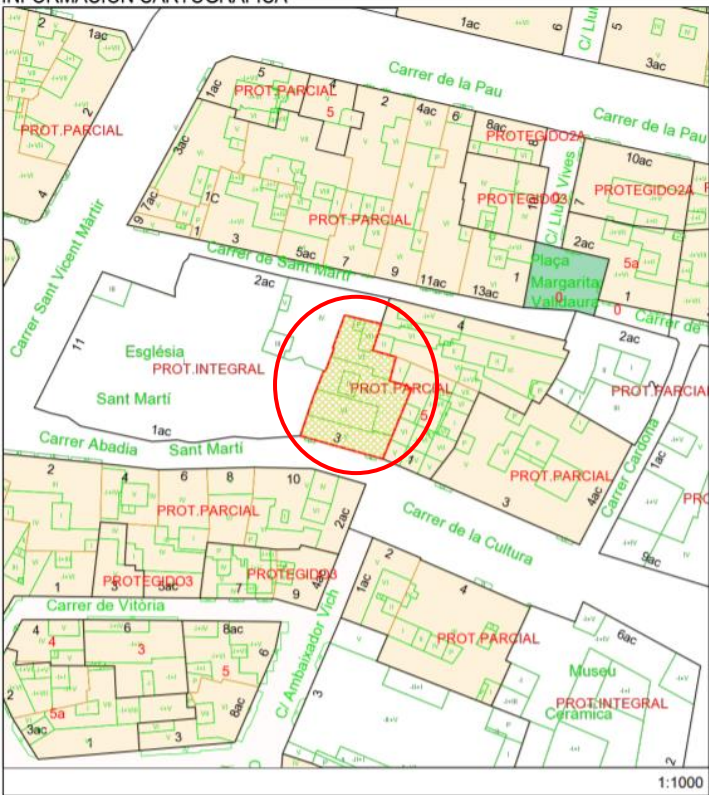
INFORME DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
Àrea de Desenvolupament Urbà i Vivenda
Servici de Planejament

DATOS CATASTRALES

Ref. Catastral	Ref. Plano	Calle	Número
5827306	YJ2752H	ABADIA DE SANT MARTÍ	3

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA



1:1000

PARTICIÓN URBANÍSTICA:

Superficie gráfica (m ²)	Número de partes	Subparcela	Superf. subparcela (m ²)	Hoja(s) Serie C
324.86	1	1	324.86	34

INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

DOCUMENTO URBANÍSTICO:
P.G.O.U. / C. Erasms
 BOE 14/01/1989 - DOGV 03/05/1993
Instrumento de Desarrollo
 (PE1935) - PEP-EBIC06/07Entorn.BIC z.central CV.CTU29/4/16 BOP3/8/16

CLASIFICACIÓN:
Clasificación del Suelo
 (SU)Suelo Urbano Sistema General

CALIFICACIÓN:
Calificación Urbanística
 (CHP-1)C. Histórico Protegido C.Vella Ciutat Vella

Uso Global o Dominante
 (Rpf.)Residencial plurifamiliar Usos Permitidos y Prohibidos Elementos Protegidos

USOS:
Uso Específico
 (Tho) Usos Permitidos y Prohibidos

CONDICIONES DE PARCELA:
Sup. Mín (m²) Facch. Mín (m) Rectángulo Inscrito (m) Ángulo Límites (º, sexa) Ocupación Alineaciones y prof. edif.
 ----- Agregación Obligatoria **Informe Líneas**

CONDICIONES DE VOLUMEN:
Número Plantas Altura Cornisa (m) Altura Planta Baja (m) Altura cornisa máxima **Consulta Específica**

PROT. PARCIAL#
DOT
Entrepantars Semisotano Sotano Coef. Edificabilidad Neta (m²/m²s)

Alcos Desvanes Pasajes

CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES:
APARCAMIENTOS: No será exigible reserva
OBSERVACIONES:

Fecha Emisión
25 de agosto de 2019

Página
1/1

3. Página web de la Consellería de Turismo: turisme.gva.es.

Parte fundamental de este trabajo se desarrolla en torno al uso terciario hotelero por su representatividad. Para que un establecimiento de este tipo pueda desarrollar su actividad, necesita:

- Licencia de obra y actividad del Ayuntamiento de Valencia.
- Licencia de la Consellería de Turismo.

La segunda fuente institucional que se consulta por lo tanto es la web de la Consellería de Turismo, donde aparecen las empresas hoteleras inscritas de todo el municipio de Valencia, tanto establecimientos hoteleros como empresas de alquiler de apartamentos turísticos.

FUENTES NO INSTITUCIONALES:

1. Portales web de búsqueda de establecimientos turísticos.

De la consulta en el programa PIAE se obtienen todas las licencias solicitadas y concedidas, pero es sabido que muchos establecimientos operan sin licencia, para lo que es necesario realizar una consulta en las páginas webs que incluyen los establecimientos turísticos, ya que recogen tanto los que tienen licencia, como los que no, por no ser un requisito para publicitarse en dichas páginas web. Esto en cuanto al uso hotelero, el resto de usos se obtiene de la base de datos municipal.

La extracción de datos de campo se realiza a través de:

- portal web de HOTELES.COM.
- portal web de BOOKING.COM
- portal web de la aplicación GOOGLE MAPS, con el indicador de HOTELES.

No se utiliza la base de datos de la web AIRBNB, ya que no indica direcciones como en el resto de webs consultadas, sino únicamente la situación aproximada sin tener que hacer una reserva, por lo que no es de utilidad para este trabajo. Tal vez no ofrece los emplazamientos exactos, para no poner en compromiso a las actividades sin licencia.

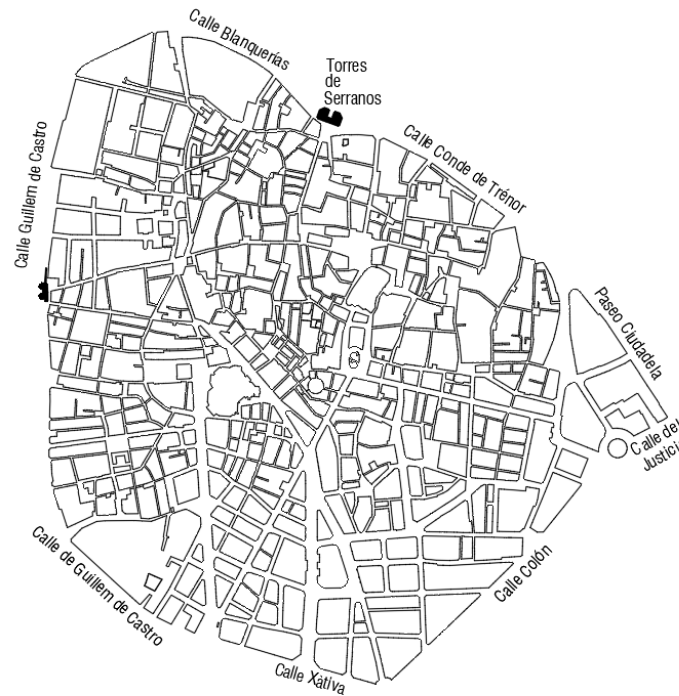
INVESTIGACIÓN DE CAMPO:

La idea inicial en cuanto al trabajo de campo era recorrer todas las calles del Centro Histórico, trabajo que se realizó en un primer momento y tras comprobar que los datos que se recogían ya estaban incluidos en las webs, se opta por trabajar a nivel de usos reales desarrollados con los datos que se obtienen de los portales web y no del rastreo calle por calle. Además, se realiza una comparativa y muchos de los establecimientos que se publicitan en las webs, no tienen ninguna señal identificativa, ni publicidad in situ, como cartel de establecimiento ni placas identificativas de registro en la Consellería, por lo que se desestima la toma de datos en la calle.

1.4 Metodología de estudio

Estudiar la terciarización de un centro histórico es un tema enormemente complejo, y en este caso de Valencia, la tercera ciudad de España por número de habitantes, por lo que ha sido necesario definir los siguientes parámetros:

1. Delimitación física exacta del Centro Histórico. Se fija el ámbito a la zona intramuros de la muralla cristiana. No se incluyen las zonas limítrofes al otro lado de la muralla que aparecen en los planos de muchos instrumentos urbanísticos, sino exclusivamente la Valencia intramuros.



Plano elaborada por la autora con la base cartográfica municipal

2. Únicamente son objeto del trabajo los usos exclusivos, que, según la definición de usos del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, son los de las plantas altas de los edificios sin contar la planta baja. Por tanto, todo lo que se va a graficar en los planos son edificios completos, en tanto, que no se reflejan los usos terciarios mixtos (hasta 50% del edificio), ni los usos diseminados en alguna planta del edificio. Por lo que la realidad en nuestro caso va a superar el estudio, ya que la terciarización real es mucho mayor. Se excluyen por tanto del objeto del trabajo, las plantas bajas y las plantas diseminadas, por lo inabarcable del trabajo, y para demostrar que, si la terciarización obtenida de este estudio es importante, hay que tener en cuenta que es la punta del iceberg. Es decir, sólo analizando edificios completos vamos a obtener un mapa que en la realidad tiene un índice superior en cuanto a la terciarización.

Una vez acotado y delimitado el espacio físico, se inicia el estudio mediante la siguiente metodología:

1º. BÚSQUEDA DE EXPEDIENTES DE LICENCIAS PARA USO TERCIARIO EN PIAE.

Se van a extraer los siguientes datos de edificios con licencia concedida o en tramitación, es decir implantados o en proceso de implantación:

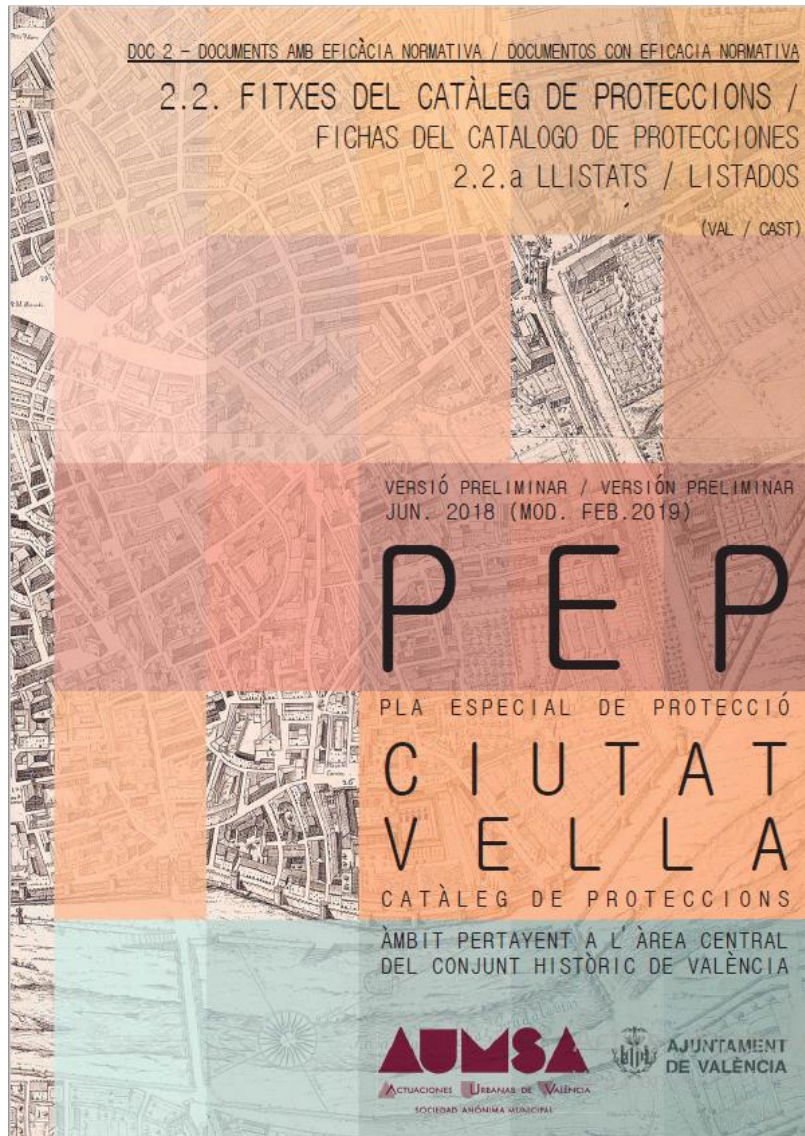
- edificios de uso exclusivo terciario comercial.
- edificios de uso exclusivo terciario oficinas.
- edificios de uso exclusivo terciario recreativo.
- edificios de uso exclusivo terciario hotelero, en edificios protegidos o catalogados, no protegidos y en solares.

Para ello, se utiliza como guía de calles, el listado de edificios catalogados del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, porque contempla todos los edificios protegidos del ámbito estudiado. Se realiza la búsqueda calle por calle en orden alfabético, de la A a la Z. El mismo proceso se realiza después con las plazas, paseos, avenidas, pasajes y bulevares.

Figura 1.1 (izquierda): portada PEP Ciutat Vella en exposición pública, a falta de aprobación inicial y definitiva.

Figura 1.2 (derecha): listado de edificios protegidos en el ámbito del PEP.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico



LLISTAT D'ELEMENTS O CONJUNTS PER CODI DEL CATÀLEG DE PROTECCIONS / LISTADO DE ELEMENTOS O CONJUNTOS POR CÓDIGO DEL CATALOGO DE PROTECCIONES

↓

CODI / CÓDIGO	EMPLACAMENT / EMPLAZAMIENTO	ADREÇA POSTAL / DIRECCIÓ POSTAL	NIVELL DE PROTECCIÓ / NIVEL DE PROTECCIÓN	TIPUS / TIPO	TOM / TOMO
C3.0001	5330604	C/ MORO ZEIT 13	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0002	5334204	C/ NA JORDANA 23	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0003	5430828	C/ BOLSERIA 7	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0004	5431702	PL. ESPARTO 1	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0005	5525201	AV. DEL OESTE 27	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0006	5527809	AV. DEL OESTE 21	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0007	5529104-05	PL. MERCADO 8	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0008	5529606	PL. MERCADO 28	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0009	5530113	PL. MERCADO 22	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0010	5623103	C/ PERIODISTA AZZATI 9	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0011	5625701(A)	C/ SAN VICENTE MÁRTIR 44	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0012	5625701(B)	C/ MAESTRO CLAVÉ 3	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0013	5626304	C/ MÚSICO PEYDRÓ 16	AMBIENTAL / AMBIENTAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0014	5626405	C/ MÚSICO PEYDRÓ 12	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0015	5627401	C/ URÀN 4	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0016	5628200	PL. DEL MERCADO 35ac	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0017	5628627	C/ DE ERICLLA 13	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0018	5629610	PL. DOCTOR COLLADO 4	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0019	5726404(A)	PASAJE RIPALDA 12 PT-18	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0020	5726404(B)	PASAJE RIPALDA 12 PT-7	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0021	5726407	C/ BARCELONINA 3	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0022	5727806	C/ SAN FERNANDO 7	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0023	5727809	C/ SAN VICENTE MÁRTIR 16	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0024	5727911	C/ SAN VICENTE MÁRTIR 14	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0025	5727915	C/ SAN FERNANDO 14	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0026	5727920	C/ SAN FERNANDO 34	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0027	5728001	PL. DE LOPE DE VEGA 5	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0028	5728002	PL. DE SANTA CATALINA 6	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0029	5728705	C/ DRECHES 4	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0030	5730310	C/ BANY DELS PAVESOS 3	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0031	5730312	C/ CORREGERA 32	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0032	5730316	C/ CORREGERA 40	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0033	5730904	C/ CORREGERA 22bc	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0034	5820508	C/ RUIZAFÀ 12	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0035	5821311	C/ NATIVA 21	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0036	5827909-10	C/ SAN VICENTE MÁRTIR 13ac-15ac	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0037	5828203	C/ SAN VICENTE MÁRTIR 2	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0038	5829110	PL. SANTA CATALINA 11	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0039	5831103	PL. VIRGEN 4	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0040	5923303	C/ PEREZ PUJOL 30	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0041	5923603	C/ ROGER DE LAURIA 8	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0042	5927302	C/ PAZ 16	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0043	5928808	PL. DE LA REINA 18	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0044	6027902	C/ PAZ 22	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0045	6028902	C/ MAR 22	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0046	6030801	C/ PALAU 9	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0047	6031603	C/ BARÓ DE PETRÉS 1	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0048	6128507	C/ PAZ 23	INTEGRAL / INTEGRAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0049	6131805	C/ ALMIRANTE 5	PARCIAL / PARCIAL	ESTABLIMENT EMBLEMÀTIC / ESTABLECIMIENTO EMBLEMÁTICO	2.01
C3.0050	5026605	C/ GUILLEM DE CASTRO 79	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0051	5026304	C/ GUILLEM DE CASTRO 117	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0052	5026901	C/ DOCTOR MONSERRAT 34	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0053	5026903	C/ GUILLEM DE CASTRO 135	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0054	5026906	C/ GUILLEM DE CASTRO 129	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0055	5026907	C/ GUILLEM DE CASTRO 127	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0056	5026908	C/ GUILLEM DE CASTRO 125	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0057	5026909	C/ GUILLEM DE CASTRO 123	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0058	5026910	C/ GUILLEM DE CASTRO 121	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0059	5026918	C/ DOCTOR MONSERRAT 30	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0060	5026919	C/ DOCTOR MONSERRAT 32	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0061	5031606	C/ GUILLEM DE CASTRO 143	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0062	5031608	C/ GUILLEM DE CASTRO 139	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0063	5031609	C/ QUART 9	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0064	5031611	C/ QUART 11	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01
C3.0065	5032501	C/ GUILLEM DE CASTRO 155	PARCIAL / PARCIAL	EDIFICACIÓ / EDIFICACIÓN	2.01

Con los datos obtenidos del listado anterior, se efectúa la búsqueda en el PIAE por emplazamiento por cada uno de los siguientes servicios o unidades gestoras que son los que tramitan o gestionan las licencias:

Servicio de descentralización y participación ciudadana, código 02301.

Servicio de Junta de Distrito de Ciutat Vella, código 02302.

Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación, código 03501.

Servicio de Gestión del Centro Histórico, código 03502.

Servicio de Actividades, código 03901.

Acto seguido se rastrean todos los expedientes por definición del asunto, para identificar los edificios que cuentan con la licencia para uso terciario, tanto concedida como en tramitación.

Se realiza la siguiente estimación de expedientes consultados en el PIAE:

394 calles, paseos, avenidas, pasajes, etc. consultados x 5 servicios x 100 expedientes /calle y servicio = 197.000 expedientes consultados

Figura 1.3 (derecha): Pantalla del programa PIAE, donde se realiza la búsqueda de los expedientes.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

Búsqueda Expedientes - Emplazamiento

Filtro de búsqueda

Ref.Catastral: **1°**

Tipo vía: CALLE **2°** Nombre: BAIX Cod. calle: 8100 Número:

Expediente: E Estado: Todos Expedientes Gestionados

Tipo:

Resultado Búsqueda

Consultar Modificar Reabrir Reanudar

Expediente	Tipo	Asunto	Dirección
E-03901-2019-001583-00	03901-CADU	C/ BAJA Nº 42 BAJO ASOC. VEC. Y COM. AMIGOS DEL BARRIO DEL CARMEN SOLICITUD CADUCIDAD	CL BAIX 42 bj
E-03901-2019-001250-00	03901-ARCE	C/ BAJA, 20 BJ FRANCISCO FLORES ESCOBAR CAFETERÍA-BAR SIN AMBIENTACIÓN MUSICAL	CL BAIX 20 1 B0 I1
E-03901-2019-000306-00	03901-MOER	C/ ALTA, Nº 6, BJ. MARIMAXI C.B. CAFETERÍA	CL BAIX 5 1 B0 D1
E-03901-2019-000074-00	03901-PREL	C/ BAJA, Nº 28, BJ., DRCHA. JOSE VICENTE MARTINEZ HALONDA BAR CAM	CL BAIX 28
E-03901-2018-002167-00	03901-DESP	C/ BAJA Nº 28 CHEVI Y ZUZU C.B. CAFE-BAR C.A.M	CL BAIX 28 bj
E-03901-2018-001353-00	03901-LALO	C/ BAJA Nº 48 INNSA HOSTEL, S.L. PENSION CON COCINA	CL BAIX 48
E-03901-2018-001313-00	03901-DESP	C/ BAJA Nº 20 BAJO * OSCAR ANTONIO IGLESIAS MORENO * MOLESTIAS POR APERTURA BARRA A VIA PUBLICA	CL BAIX 20
E-03901-2017-002318-00	03901-ICU	C/ BAJA Nº 48 INNSA HOSTEL, S.L. COCINA PARA HOSTAL	CL BAIX 48
E-03901-2017-002268-00	03901-ARCE	C/ BAJA, Nº 20, BJ. EVA AMOROS MOLTO CAFETERÍA-BAR SAM	CL BAIX 20
E-03901-2017-000981-00	03901-CADU	CALLE BAJA, 20 ASSOCIACIÓ AMICS DEL CARMEN SOLICITUD REVOCACIÓN DE LICENCIA BAR SIN AMBIENTACIÓN MUSICAL "CAFE DE BAIX"	CL BAJA 20
E-03901-2016-001833-00	03901-TLIC	C/ BAJA Nº 12 BAJO CARLO SOLAZZO RESTAURANTE	CL BAJA 12 BJ
E-03901-2016-001767-00	03901-CIV	C/ BAJA Nº 12 CARLO SOLAZZO CERTIFICADO ESTADO LICENCIA	CL BAJA 12 BJ
E-03901-2016-001265-00	03901-CIV	INFORMACIÓN Y ACCESO EXPEDIENTE VARIOS LOCALES * ASOCIACIÓN POR LA IGUALDAD Y CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES Y ORDENANZAS	CL BAJA 28
E-03901-2016-000850-00	03901-DESP	C/ BAJA Nº 12 MATILDE CARBONELL ESTEVE DENUNCIA POLICIA: NO SEGURO Y UTILIZACION MEDIOS SONOROS	CL BAJA 12 BJ
E-03901-2016-000021-00	03901-DESP	C/ BAJA Nº 7 *ANTONIO PRIETO MAGADAN *MOLESTIAS AIRE ACONDICIONADO	CL BAJA 7 BJ
E-03901-2015-000267-00	03901-MENI	C/ BAJA Nº 46 BAJO ELROND-DA-EN, S.L DECLARACION RESPONSABLE AMENIZACION MUSICAL	CL BAJA 46 BJ
E-03901-2014-000403-00	03901-COAF	BAJA, 46, BJ. * ELROND-DA-EN S.L. * CAFE-BAR SIN AMBIENTACION MUSICAL *	CL BAJA 46 BJ

Mostrando 1 - 40 de 111

2º BÚSQUEDA DE REGISTROS DE EDIFICIOS CON USO TERCIARIO HOTELERO EN LA PÁGINA WEB DE CONSELLERÍA DE TURISMO

Para desarrollar un uso terciario en un edificio además de la preceptiva Licencia de cambio de uso o de actividad en el Ayuntamiento, es necesario dar de alta la actividad en la Consellería de Turismo. Dicha Consellería en su página web tiene listados de las empresas turísticas registradas por municipios, tanto de establecimientos hoteleros como empresas de alquiler de apartamentos.

En primer lugar, buscamos los establecimientos hoteleros para la ciudad de Valencia, que incluyen todas las modalidades, albergue juvenil, hostel, hotel y pensión:

The screenshot shows the website of the Consellería de Turismo de la Generalitat Valenciana. The header includes the logo of the Generalitat Valenciana and the URL www.gva.es. A search bar is located in the top right. The main navigation menu includes: PORTAL TURÍSTIC CV, QUALITUR, INVATTUR, FORMACIÓ, #CDTJOBS, VIVIENDAS TURÍSTICAS, MAGAZINE, and AYUDAS 2019. The breadcrumb trail reads: Estás en: > Inicio > Tramitación > Empresa turística.

The main content area is titled "Listado público de empresas turísticas" and contains the following text: "En esta sección dispone del listado de empresas turísticas ofrecido en línea." Below this is a list of categories:

- Agencias de viaje
- Establecimientos hoteleros
- Oficinas turísticas
- Alojamiento rural
- Campings
- Empresas de alquiler de apartamentos
- Empresas de turismo activo

Below the list, it states: "Si desea obtener una versión para tener datos locales, puede descargar, la aplicación winsitur, que se publica periódicamente".

On the left side, there is a section for "INFORMACIÓN GENERAL" with links to: Portal de Transparencia, Órganos de Acción Turística >, Turisme Comunitat Valenciana >, Factura Electrónica, Perfil del Contratante, Convocatorias, and Formulario de Consulta.

On the right side, there is a section for "TRÁMITES DESTACADOS" with links to: NOVEDADES en el trámite de agencias de viajes, 8 de julio: Novedades en convocatoria becas clase D, Cómo aportar documentación a expediente AYUDAS abierto en Turisme, Trámite Premis Turisme 2018, Acceso a convocatorias de becas realización de prácticas profesionales, and Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8313 de



INFORMACIÓN GENERAL

- Portal de Transparencia
- Órganos de Acción Turística
- Turisme Comunitat Valenciana
- Factura Electrónica
- Perfil del Contratante
- Convocatorias
- Formulario de Consulta

Buscador de Hoteles

Nombre:

Provincia: VALÈNCIA ▾

Localidad: València ▾

Categoría:

Grupo:


- Albergue Juvenil
- Hostal
- Hotel
- Pensión



TRÁMITES DESTACADOS

- NOVEDADES en el trámite de agencias de viajes
- 8 de julio: Novedades en convocatoria becas clase D
- Cómo aportar documentación a expediente AYUDAS abierto en Turisme
- Trámite Premis Turisme 2018
- Acceso a convocatorias de becas realización de prácticas profesionales.
- Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8313 de

Y se obtiene el siguiente listado con los datos de todas las empresas, su emplazamiento y página web donde se publicitan los establecimientos. Se busca empresa por empresa tanto en su dirección como en su página web para extraer los edificios que dedican a uso hotelero, en todas sus manifestaciones: albergue juvenil, hostel, hotel o pensión, de forma exclusiva es decir en todas sus plantas altas.



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	PENALTY	Avenida Suecia 27	46010	VALÈNCIA	963936281	1 Estrella	info@hostalpenalty.com	http://www.hostalpenalty.com	Hostal	48
València	VILLACARLOS	Avenida DEL PUERTO 60	46023	VALÈNCIA	963375025	3 Estrellas	hotelvillacarlos@hotelvillacarlos.com	http://www.hotelvillacarlos.com	Hotel	96
València	WAKSMAN	Avenida Doctor Waksman 29	46006	VALÈNCIA	963337214	0	hostalwaksman@hotmail.es	http://www.hostalwaksman.es	Pensión	17
València	JERO	Calle CONVENT DE SANTA CLARA 3	46002	VALÈNCIA	963516981	0			Pensión	30
València	LA BARRACA	Paseo De Neptuno 36	46011	VALÈNCIA	963716200	1 Estrella	hostalbarraca@gmail.com	https://labarracahostal.wordpress.com	Hostal	54
València	JAMAICA	Calle BAILÉN 16	46007	VALÈNCIA	963519186	0			Pensión	14
València	MALCOM AND BARRET	Calle AUSIAS MARCH 59	46013	VALÈNCIA	963732852	3 Estrellas	abashin@sh-hotels.com	http://www.sh-hotels.com	Hotel	276
València	PARADOR DE TURISMO EL SALER	Avenida PINARES 151	46012	VALÈNCIA	961611186	5 Estrellas	saler@parador.es	http://www.parador.es	Hotel	130
València	NH CENTER	Calle Ricardo Micó 1	46009	VALÈNCIA	963475000	4 Estrellas	nhoenter@nh-hotels.com	http://www.nh-hotels.es/hotel/nh-valencia-center	Hotel	386
València	BLAYET	Avenida GAVIOTAS 17	46012	VALÈNCIA	961777454	1 Estrella	blayet1935@gmail.com	http://www.blayet.com	Hostal	54
València	HOSPEDERIA DEL PILAR	Plaza DEL MERCADO 19	46001	VALÈNCIA	963916000	0	info@hospederiadelpilar.com	http://www.hospederiadelpilar.com	Pensión	91
València	TERMINUS	Calle BAILÉN 18 - 1ª	46007	VALÈNCIA	963513684	0			Pensión	46
València	UNIVERSAL	Calle Barcos 5	46002	VALÈNCIA	963515384	0		http://www.pensionuniversal.com	Pensión	53
València	MARE NOSTRUM	Calle EDITOR CABRERIZO 6	46001	VALÈNCIA	963916105	0			Pensión	19
València	AJUCANTE	Calle Ribera, 8 Planta 2	46002	VALÈNCIA	963512296	0	pensionajucante@gmail.com	http://pensionajucante.es	Pensión	31
València	BISBAL	Calle Pie de la Cruz 9	46001	VALÈNCIA	963917084	1 Estrella	hostalbisbal@gmail.com	www.hostalbisbal.com	Hostal	19
València	MORATIN	Calle Moratín 15	46002	VALÈNCIA	963521220	0		http://www.hostalmoratin.es	Pensión	38
València	MIRAMAR	Avenida Neptuno 32	46011	VALÈNCIA	963715142	2 Estrellas	info@petlirmiramar.com	http://www.petlirmiramar.com	Hostal	34
València	EL RINCON	Calle de la Cardá 11	46001	VALÈNCIA	963916083	0	jorgebellosaez@telefonica.net	http://www.hostalelrincon.es	Pensión	81
València	ALKAZAR	Calle Mosén Femades 11	46002	VALÈNCIA	963515551	1 Estrella	info@hotelalkazar.es	http://www.hotelalkazar.es	Hotel	30
València	VILLARREAL	Calle ANGEL GUIMERÁ 58	46008	VALÈNCIA	963853937	3 Estrellas	info@hotel-villarreal.com	http://www.hotel-villarreal.com	Hotel	33
València	SH INGLES.	Calle Marqués de Dos Aguas 6	46002	VALÈNCIA	963516426	4 Estrellas	reservas.ingles@sh-hotels.com	http://www.inglesboutique.com	Hotel	126
València	CASUAL VALENCIA DE LA MUSICA	Calle PADILLA 4	46001	VALÈNCIA	963511284	2 Estrellas	info@hotelfloridavalencia.es	http://www.hotelfloridavalencia.es	Hotel	71
València	CATALONIA EXCELSIOR	Calle BARCELONINA 5	46002	VALÈNCIA	963514612	3 Estrellas	excelsiorreservas@hoteles-catalonia.es	http://www.hoteles-catalonia.es	Hotel	161
València	SOROLLA CENTRO	Calle CONVENTO SANTA CLARA 5	46002	VALÈNCIA	963523392	3 Estrellas	reservas@hotelsorolla.com	http://www.hotelsorolla.com	Hotel	110


Listado extraído de la web de Consellería de Turismo, el listado completo figura en el Anexo 1.

Seguidamente se obtiene de la misma página web el listado de las empresas de alquiler de apartamentos en la ciudad de Valencia:

The screenshot shows the website www.gva.es with the following elements:

- Header:** Logo of Generalitat Valenciana and a search bar with the text "Buscar".
- Navigation Bar:** Links for PORTAL TURÍSTIC CV, QUALITUR, INVATTUR, FORMACIÓ, #CDTJOBS, VIVIENDAS TURÍSTICAS, MAGAZINE, and AYUDAS 2019.
- Breadcrumbs:** Estás en: > Inicio > Empresas Explotadoras
- Main Content:**
 - TURISME COMUNITAT VALENCIANA:** Logo and a badge that says "SOY EMBAJADORA DE TURISMO".
 - INFORMACIÓN GENERAL:** A list of links: Portal de Transparencia, Órganos de Acción Turística, Turisme Comunitat Valenciana, Factura Electrónica, Perfil del Contratante, Convocatorias, and Formulario de Consulta.
 - Buscador de Empresas Explotadoras:** A search form with fields for "Nombre:", "Provincia:" (set to VALÈNCIA), and "Municipio:" (set to València). A magnifying glass icon is below the fields.
 - Tramitación Electrónica:** An orange banner with the text "Tramitación Electrónica".
 - TRÁMITES DESTACADOS:** A list of highlighted services:
 - NOVEDADES en el trámite de agencias de viajes
 - 8 de julio: Novedades en convocatoria becas clase D
 - Cómo aportar documentación a expediente AYUDAS abierto en Turisme
 - Trámite Premis Turisme 2018
 - Acceso a convocatorias de becas realización de prácticas profesionales.
 - Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8313 de

Y obtenemos el siguiente listado con más empresas y con sus páginas webs, donde se realiza la consulta en cada una de ellas, para obtener emplazamientos de edificios de uso terciario hotelero exclusivo.



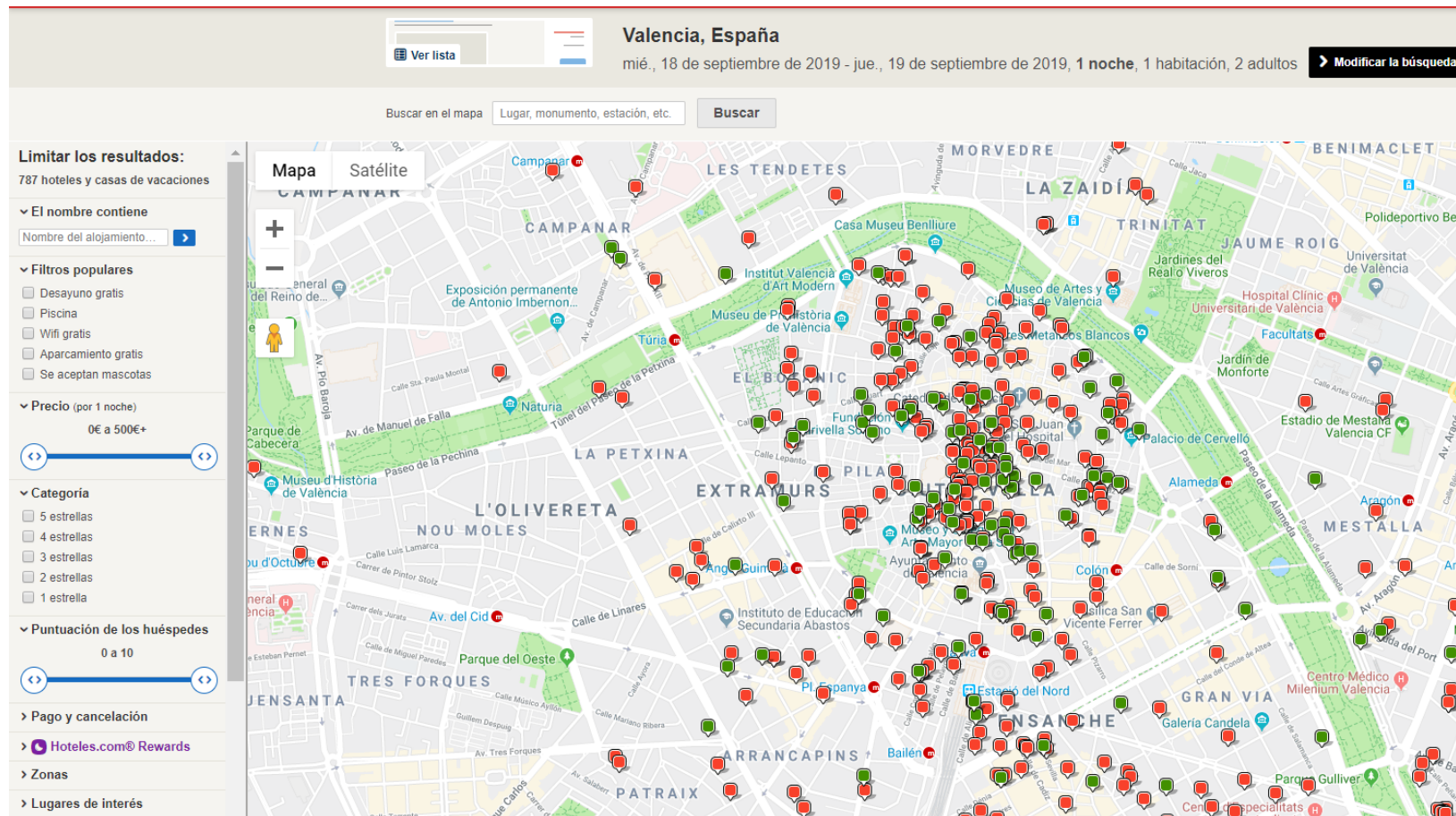
LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	ABADIA EXPLOTACIONES HOTELERAS	Calle Pascual y Genis 16-1ª-1ª	46002	VALÈNCIA	9635113 85	abadia@abadias.es	http://www.abadias.es
València	ADVANCED HOLIDAY SOLUTIONS	Calle CHILE 13 - 13ª	46021	VALÈNCIA	961130325	info@tsolutions.es	
València	ALFONSO CANTADOR GAÑAN	Calle GARRIGUES 5-6ª	46001	VALÈNCIA	663146526	albarcanga@gmail.com	
València	ALQUIAMIENTOS ESCALANTE	Calle ROSARIO 110 BAJO	46011	VALÈNCIA	963365230	cladamsi@gmail.com	
València	ALQUILERES XUQUER	Calle POETA ARTOLA 15-BJ	46021	VALÈNCIA	665555888	ninotext2009@hotmail.com	
València	ALUBTOR	Calle LIRIO 30-BJ	46024	VALÈNCIA	652084718	alubtor@hotmail.com	
València	APARTAMENTOS PLAZA PICASSO	Calle GONGORA 6	46015	VALÈNCIA	963462949	reservas@plazapicasso.com	http://www.plazapicasso.com
València	APARTAMENTOS PUERTO VALENCIA	Calle Jose Aguirre 35	46011	VALÈNCIA	619116641	info@apartamentospuertovalencia.com	http://www.apartamentospuertovalencia.com
València	APARTAMENTOS TORRES DE SERRANOS	Calle Náquera 10-Bj-1zq	46003	VALÈNCIA	606563214	hola@torresdeserranos.com	www.torresdeserranos.com
València	APARTAMENTOS TURIA	Calle Túria 48	46008	VALÈNCIA	680773977	apartamentosturia@gmail.com	http://www.apartamentosturia.com
València	APARTAMENTOS VALENCIA PLAYA	Avenida MALVARROSA 17-BJ. IZQ	46011	VALÈNCIA	961339350	info@apartamentoscitybeach.es	
València	APARTMENT SPAIN BOOKING	Calle Doctor Ferrán 9-5ª-9ª	46021	VALÈNCIA	963228562	comercialeuropa@realtorspain.com	http://www.villas-booking.com
València	APARTUP!	Calle Isla Cerdeña 5-11ª	46023	VALÈNCIA	648637272	info@apartup.com	http://www.apartup.com
València	APARTURIST	Calle NAVELLOS 10	46003	VALÈNCIA	963910910	info@aparturist.com	http://www.aparturist.com
València	BED & BIKE	Calle Pintor Fillol 4	46003	VALÈNCIA	666612894	administrador@bedandbikevalencia.com	http://www.bedandbikevalencia.com
València	BET APARTMENTS	Calle DON JUAN DE AUSTRIA 34-5ª-5ª	46002	VALÈNCIA	674046788	info@garibetconsulting.com	http://garibetconsulting.com
València	BRENTAL	Calle de la Tertulia 10, Bajo	46003	VALÈNCIA	963510000	info@brental.es	http://www.brental.es
València	BUBUFLATS	Calle Gobernador Viejo 5	46003	VALÈNCIA	635418458	reservas@bubufats.com	http://www.bubufats.com
València	CARLOS VICENTE TOLSA BENEYTO	Avenida BURJASSOT 228 BAJO	46025	VALÈNCIA	664289104	carlos.tolsa.oni@gmail.com	
València	CARRERA LUXURY PROPERTIES	Calle Cotanda 2-8ª-18ª	46002	VALÈNCIA	960 910 200	info@carrerluxury.com	http://www.carrerluxury.com
València	CASAS CON SONRISA	Avenida DEL OESTE 31-3ª-6ª	46001	VALÈNCIA	633424200	info@casasconsonrisa.com	http://www.casasconsonrisa.com
València	CASIQUARE GESTION TURISTICA	Calle PORTAL DE LA VALLDIGNA 8	46003	VALÈNCIA	963912666	bluemoon@bluemoonvalencia.com	http://www.bluemoonvalencia.com
València	CERVANTES HOLIDAY FLATS	Calle Lebón 19 bajo	46023	VALÈNCIA	654350240	info@cervantesholidayflats.com	http://cervantesholidayflats.com
València	CITIZENTRAL	Calle JURISTAS 9-BJ	46001	VALÈNCIA	666439927	a.lopez@citizentral.com	http://www.citizentral.com
València	CITYVALENCIA.COM	Avenida FRANCIA 4 -22	46022	VALÈNCIA	687574023	www.cityvalencia.com	lauracoll@cityvalencia

Listado extraído de la web de Consellería de Turismo, el listado completo figura en el Anexo 2.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

3º BÚSQUEDA DE EDIFICIOS CON USO TERCIARIO HOTELERO EN PORTALES WEB.

3.1 Se realiza la búsqueda en el portal de la página hoteles.com: <<http://hoteles.com>> por cuadrantes de norte-sur y de oeste-este.



3.2 Búsqueda en el portal de la página booking.com: <http://booking.com>

Booking.com € [Registra tu alojamiento](#) [Hazte una cuenta](#) [Inicia sesión](#)

Alojamiento Vuelos Vuelo + Hotel Alquiler de coches Taxis al aeropuerto

Buscar

Destino/Nombre del alojamiento:
Valencia

Fecha de entrada
miércoles, 25 de septiembr...

Fecha de salida
jueves, 26 de septiembre d...

Estancia de 1 noche
2 adultos

Sin niños 1 habitación

Viajo por trabajo

Buscar

Filtrar por:

Tu presupuesto

Valencia es un destino muy solicitado por los viajeros en las fechas que has seleccionado (78% reservado).

Consejo: puede que los precios sean más altos de lo normal en las fechas que has seleccionado. ¿Por qué no pruebas con estas fechas alternativas?

23 sep - 24 sep Desde € 25 por noche 77% reservado	24 sep - 25 sep Desde € 25 por noche 77% reservado	25 sep - 26 sep Desde € 25 por noche 78% reservado	26 sep - 27 sep Desde € 26 por noche 79% reservado	27 sep - 28 sep Desde € 29 por noche 83% reservado
-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Valencia: 377 alojamientos encontrados

Las 3 razones para visitar este lugar: **centro histórico, paseos por la ciudad y arquitectura**

[Vista en mapa](#)

Playas cercanas: [Playa de El Saler](#) [Playa de l'Arbre del Gos](#) [Playa La Devesa](#)

Nuestros destacados | Mostrar casas primero | Precio (más bajo primero) | Puntuación y precio | Estrellas

Apartamento palacete echeveste III Excepcional 9,5
16 comentarios **Ubicación 9,8**

Ciutat Vella, Valencia - [Mostrar en el mapa](#) - a 850 m del centro

Este alojamiento se ha agotado en nuestra página para tus fechas: mié, 25 sep 2019 - jue, 26 sep 2019 (1 noche)

Estas fechas aún están disponibles, pero se podrían agotar:

23 sep - 26 sep | 24 sep - 27 sep | 23 sep - 27 sep

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

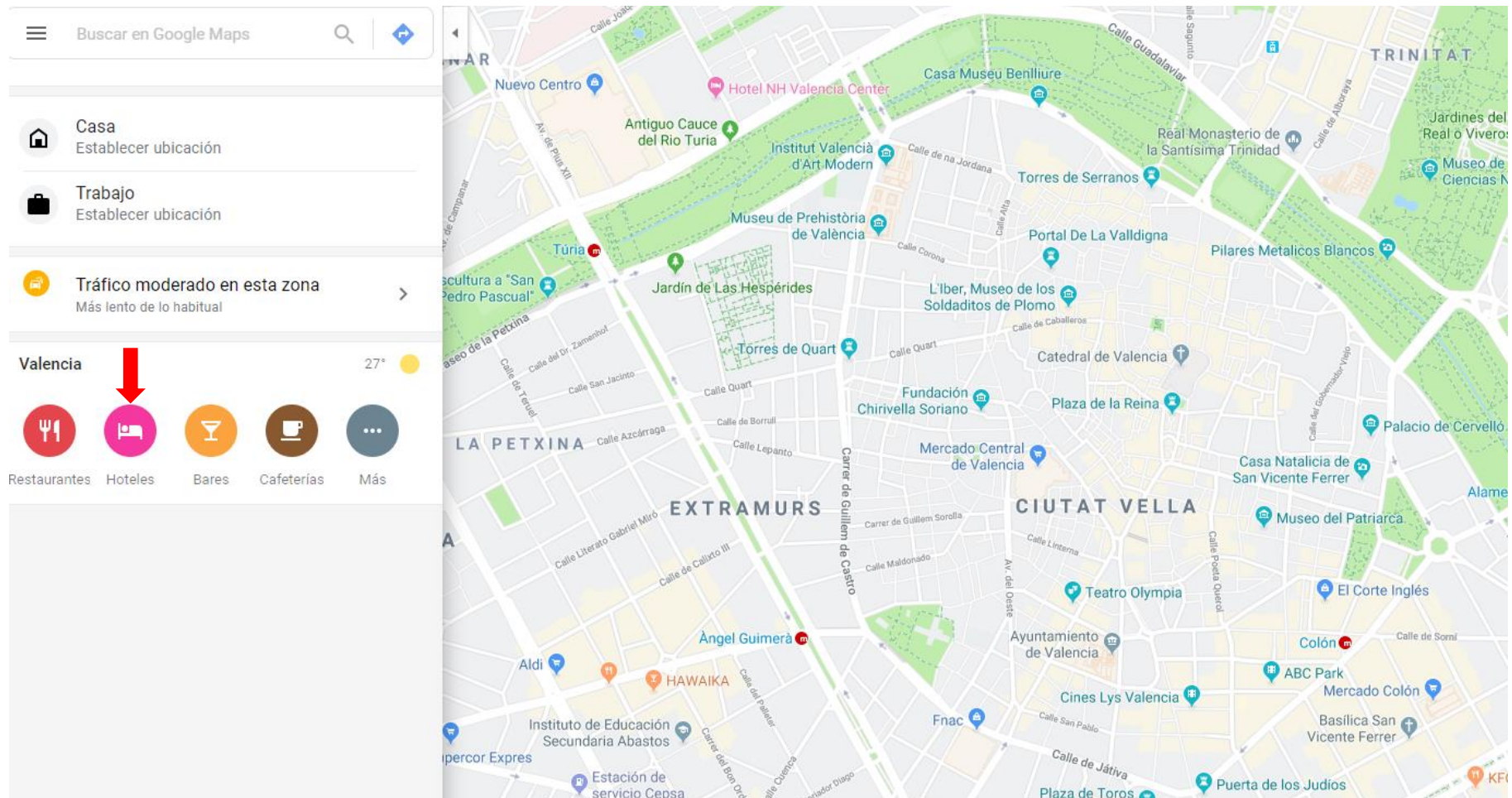
Se realiza la búsqueda por cada uno de los establecimientos, mediante cuadrantes norte-sur y oeste-este.

The image shows a screenshot of the Booking.com website interface. On the left, there is a sidebar with various filters. The main area displays a map of the Valencia city center, overlaid with a grid of blue location pins. The pins are distributed across the map, representing different establishments. The sidebar filters include:

- Filtrar por:**
- Tu presupuesto:**
 - € 0 - € 50 por noche 45
 - € 50 - € 100 por noche 160
 - € 100 - € 150 por noche 178
 - € 150 - € 200 por noche 115
 - € 200 + por noche 86
- Filtros populares:**
 - Hoteles 80
 - Desayuno incluido 90
 - Cancelación gratis 313
 - Baño privado 298
 - Apartamentos 190
 - Mostrar solo los alojamientos disponibles
 - Parking 167
 - 4 estrellas 77
- Estrellas:**
 - 1 estrella 8
 - 2 estrellas 15

The map shows various landmarks and streets in Valencia, including the Real Monasterio de la Santísima Trinidad, Museo de Artes y Ciencias de Valencia, Catedral de Valencia, and Plaza de l'Arquebisbe. The Booking.com logo is visible at the top left, and the search bar at the top center contains the text "Busca lugares de interés, direcciones y r".

3.3 Búsqueda en la página Google maps, con el indicador de hoteles:



Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

Realizando la búsqueda por cada uno de los establecimientos, mediante cuadrantes norte-sur y oeste-este.

The image shows a search interface for hotels in Valencia. On the left, a sidebar contains search filters and a list of results. The filters include: 'Hoteles', 'Fecha de entrada' (mar., 10 sept.), 'Fecha de salida' (mié., 11 sept.), 'Huéspedes' (2), 'Precio/noche máx.' (€0 to €187+), 'Ordenado por relevancia', and 'MÁS FILTROS'. The list of hotels includes:

- Casual Socarrat Valencia: 84 €, 5.0 stars (3 reviews), Hotel, Wi-Fi gratuito.
- Blanq Carmen Hotel: 94 €, 4.0 stars (268 reviews), Hotel de 3 estrellas, Hotel original con terraza en la azotea, Wi-Fi gratuito.
- Red Nest Hostel Valencia: 34 €, 3.9 stars (416 reviews), Hotel de 2 estrellas, Albergue retro, desayuno gratis y billar, Wi-Fi gratuito.
- Hôme Youth Hostel Valencia: 46 € / 65 €, 4.5 stars (280 reviews), Hotel de 2 estrellas, Albergue colorido con terraza, Wi-Fi gratuito, MUY BUENA OFERTA (Descuento del 29%).
- Meliá Plaza: 89 €, 4.3 stars (494 reviews), Hotel de 4 estrellas, Hotel lujoso con restaurante y jacuzzi.

On the right, a map of the Valencia city center shows various locations with price markers in blue and green boxes. Landmarks like the Catedral de Valencia, Plaza de la Virgen, and Museo de Artes y Ciencias de Valencia are visible. A search bar at the top right of the map says 'Buscar en esta zona'.

4º INTRODUCCIÓN DE DATOS OBTENIDOS DEL PIAE EN LA TABLA

Los datos que se van extrayendo del PIAE paralelamente van introduciendo en una tabla que recoge los siguientes parámetros por cada expediente de uso terciario:

- emplazamiento
- descripción del uso: hotelero, comercial, oficinas o recreativo
- nivel de protección del edificio, que será el más restrictivo, el del planeamiento vigente, PEPRÍ correspondiente o el del PEP de Ciutat Vella.
- unidad o servicio gestor (Actividades, Licencias, Centro Histórico, etc.)
- uso según planeamiento
- con licencia, sin licencia, o en trámite
- antecedentes
- conservación de elementos de valor patrimonial

A continuación, se muestra una hoja tipo en la que se recogen dichos datos, con los colores identificativos:

Rojo: hotelero en edificio protegido

Azul: oficinas

Verde: recreativo

Amarillo: comercial

Granate: hotelero sin licencia

Magenta: hotelero en edificio no protegido

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	ABADÍA SAN MARTÍN 3	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2002/102. REHABILITACIÓN HOTEL BRISTOL		1		
2	ABADÍA SAN MARTÍN 10 Y VITORIA 9	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2016/649. HOTEL MARQUÉS HOUSE		1	
2	ALMIRANTE 14	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2005/290. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA HOTEL	03901/2005/1633. HOTEL		1	
2	ANGEL 1 (PZA)	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/2103. HOTEL		1	
2	APARISI Y GUJARRO 5	EXCLUSIVO TEATRO			03901/2011/1856. TEATRO	1		
0	ARZOBISPO MAYORAL 10	EXCLUSIVO OFICINAS MUNICIPALES	03501/1991/308. EDIFICIO PARA OFICINAS			1		
2	AVELLANAS 10	EXCLUSIVO HOSTAL	03501/2017/1901. HOSTAL				1	
0	AVELLANAS 14	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	AYUNTAMIENTO 17	EXCLUSIVO RECREATIVO				1		
2	AYUNTAMIENTO 25	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	AYUNTAMIENTO 29	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
1	BAJA 48	EXCLUSIVO HOSTEL		03502/2011/156. HOSTEL INNSA		1		
2	BALMES 17	EXCLUSIVO ALBERGUE SCOUTS	03501/1998/474. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA ALBERGUE SCOUTS	03502/1998/474. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA ALBERGUE		1		

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
TERCIARIO	HOTEL PETIT PALACE	Fachada y elementos singulares (columnas de fundición). Han demolido todo lo demás. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Han demolido todo lo demás, incluido establecimiento emblemático como Café Madrid. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, elementos romanos, muralla. Demolición de revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	MAL ESTADO	No se ha intervenido. El edificio se encuentra pendiente de rehabilitación. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Cerchas metálicas nave patio trasero. BIEN.
EXCLUSIVO TERCIARIO		Es nueva planta. No tiene elementos patrimoniales. NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	BUEN ESTADO, EN USO	Se realiza excavación arqueológica sin licencia y se paran las obras. Se encuentra pendiente de intervención y SI que se van a conservar elementos patrimoniales muy interesantes, mosaicos Nolla, escalera barroca y muros de sillería porque el Ayuntamiento lo ha detectado a tiempo en una inspección.
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	SON VARIOS EXPTEs	NUEVA PLANTA
SOCIO CULTURAL	CINE RIALTO	Todos. MUY BIEN
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA BÁSICA	EDIFICIO TELEFÓNICA	BIEN
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y TERCIARIO	EDIFICIO GENERALI	Fachada, cubierta y elementos comunes (zaguán). BIEN
TERCIARIO	EL EDIFICIO SE REFORMA PARA EL HOSTEL CASA INNSA	Fachada, elementos comunes, patio interior, escalinata y espacios interiores. MUY BIEN.
RESIDENCIAL		Fachada y estructura. Pavimentos desaparecidos. REGULAR

5º REPRESENTACIÓN DE LOS DATOS DE LA TABLA EN PLANOS DEL MUNICIPIO

Completada la tabla, todos los datos se vierten en un plano del municipio obtenido de la base cartográfica municipal facilitada por el Servicio de Planeamiento. En dichos planos se crean las siguientes capas:

- Terciario comercial PIAE.

Son los edificios de uso exclusivo terciario comercial, que figuran en la base de datos municipal del programa PIAE, por lo tanto, cuentan con su correspondiente licencia o están en trámite de obtenerla. Se representan con el color verde claro.

- Terciario oficinas PIAE.

Son los edificios de uso terciario exclusivo oficinas, que figuran en la base de datos municipal del programa PIAE. Se representan con el color azul.

- Terciario recreativo PIAE.

Son los edificios de uso terciario exclusivo recreativo, que figuran en la base de datos municipal del programa PIAE. Se representan con el color verde oscuro.

- Terciario hotelero no protegidos PIAE.

Son los edificios de uso terciario exclusivo hotelero, que además no están protegidos, obtenidos de la base de datos municipal PIAE, por tanto, cuentan con licencia o están en proceso de obtenerla. Se representan con el color magenta.

- Terciario hotelero protegidos PIAE.

Son los edificios de uso terciario exclusivo hotelero, que se encuentran protegidos patrimonialmente. Se obtienen de la base de datos municipal PIAE, por tanto, cuentan con la licencia municipal o están en proceso. Se representan con el color rojo.

- Terciario hotelero solares PIAE.

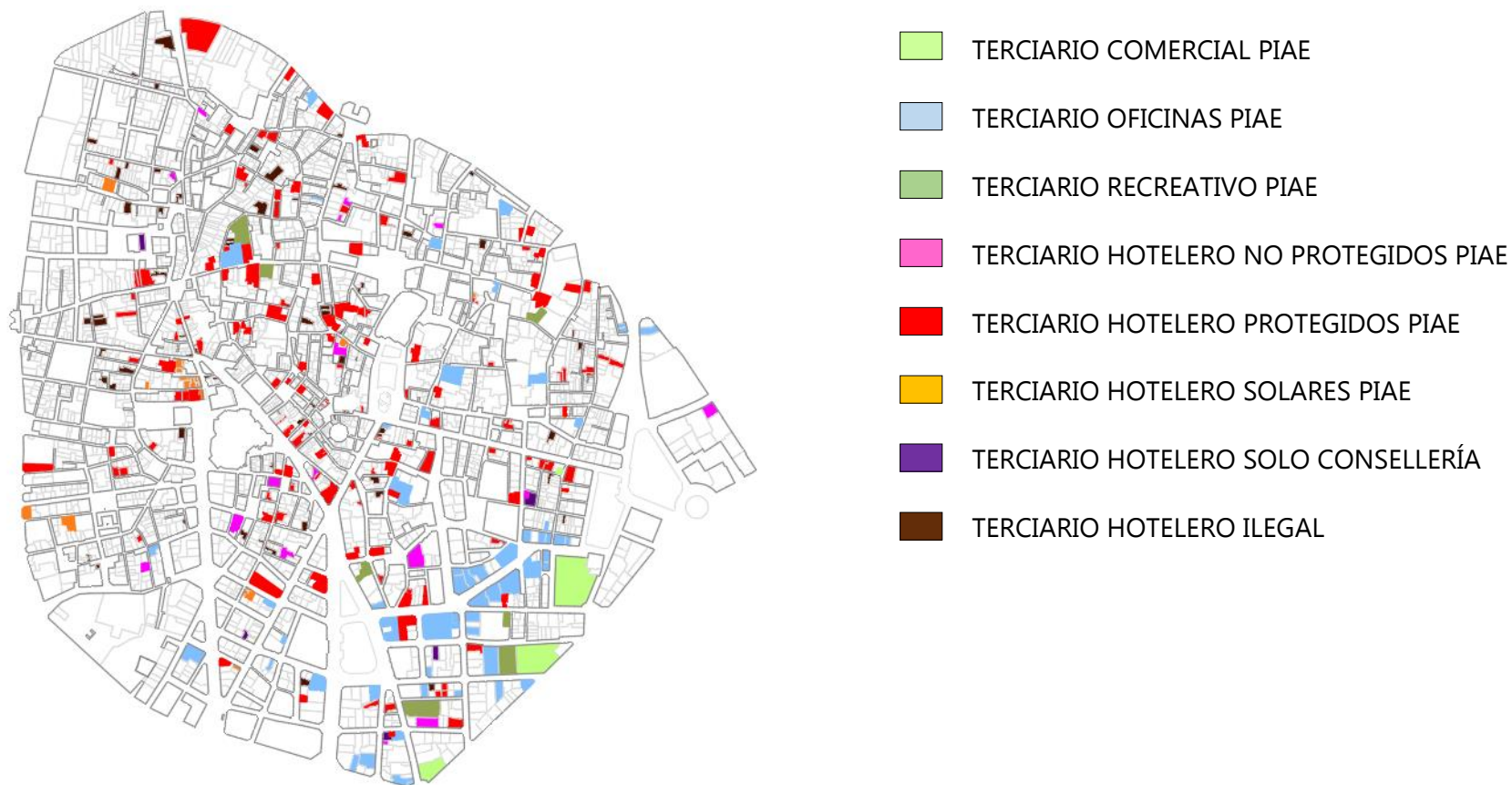
Son los solares de Centro Histórico donde se ha solicitado licencia para edificio de uso exclusivo terciario hotelero, y que tienen concedida la licencia o en proceso de obtención según los datos del programa PIAE. Se representan con el color naranja.

- Terciario hotelero sólo con registro de Consellería (sin la Licencia preceptiva del ayuntamiento).

Son los edificios que desarrollan el uso exclusivo terciario hotelero y únicamente tienen dado de alta el registro en la Consellería de Cultura, sin el preceptivo permiso municipal. Se representan con el color morado.

- Terciario hotelero ilegal (sin Licencia municipal ni registro en Consellería).

Son edificios que desarrollan el uso exclusivo terciario hotelero, y no cuentan con ningún tipo de autorización, ni del Ayuntamiento ni de Consellería. Se representan con el marrón oscuro.



Plano elaborado por la autora

2. ÁMBITO NORMATIVO

Es el objeto de este capítulo, estudiar cómo las distintas normativas regulan los usos en el patrimonio edificado, desde la normativa básica hasta la más específica.

En primer lugar, se analizará cómo las diferentes Cartas de Restauración establecen qué usos deben implantarse en los monumentos y edificios con valor patrimonial.

Seguidamente, se abordará la definición y clasificación de cada uno de los usos terciarios. También se analizarán las memorias informativas y justificativas, de toda la normativa de aplicación, porque son documentos que, aunque no tienen eficacia normativa, son muy interesantes pues definen las intenciones, las ideas, los fundamentos y los objetivos que se supone que luego deben plasmar las normas urbanísticas que sí que son de obligado cumplimiento.

Finalmente se estudiará la forma en la que la normativa municipal y autonómica regula la implantación de los usos terciarios y sus características, tanto la normativa vigente que son los 5 Planes Especiales de Protección y Reforma Interior (PEPRIS) de los 5 barrios del Centro Histórico y los Planes Especiales de Protección de los Entornos de los Bienes de Interés Cultural (PEP-EBICS), como la normativa que se encuentra en tramitación y que va a constituir el único documento normativo para todo el Centro Histórico por derogar los 5 PEPRIS y los PEP-EBICS en el ámbito de aplicación.

2.1 Usos posibles en el patrimonio edificado según las Cartas de Restauración

Las Cartas de Restauración establecen unos principios fundamentales que deberían servir de base para el desarrollo de toda la normativa patrimonial tanto local, autonómica como estatal, ya que en la conservación del patrimonio tienen un rango superior ya que son internacionales y han sido elaboradas por organismos especialistas de primer orden, por lo tanto, deberían servir de base en la redacción de toda la normativa que afecta a los edificios de carácter patrimonial.

Si bien en estas Cartas se hace referencia expresa a los monumentos, debemos entender que también son de aplicación al resto de edificios con valor patrimonial porque en todo momento hacen referencia a los edificios que son manifestaciones del patrimonio artístico e histórico de una comunidad o pueblo. Incluso la Carta del Restauo de 1972, va más allá y en su artículo 2 indica que quedan asimilados a los monumentos, para asegurar su salvaguardia y restauración, especialmente los centros históricos.

Al estudiar las Cartas de Restauración en lo referente al uso o utilización del patrimonio construido, vemos cómo el reto de establecer nuevos usos en los edificios es un tema muy importante, que además está muy estudiado y los principios de cómo debe realizarse están bastante claros. Así pues, vamos a analizar cómo regulan los usos para el patrimonio edificado cada una de las diferentes Cartas.

- Carta de Atenas de 1931.

La Conferencia reunida en Atenas en 1931 recomienda:

"Mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico"

Vemos cómo esta Carta no es estricta en cuanto a que el uso propuesto deba ser el original del edificio, sino que dicho uso puede ser moderno, pero en cualquier caso está muy claro que se debe mantener el carácter patrimonial en la intervención que conlleve el nuevo uso.

- Carta del Restauo de Roma de 1932.

En esta Carta el Consejo Superior de Antigüedades y Bellas Artes afirma:

"Que en los monumentos que pueden denominarse vivos se admitan sólo aquellos usos no muy diferentes a los destinos primitivos, de forma que en las adaptaciones necesarias no se efectúen alteraciones esenciales en el edificio"

Esta Carta sí que apunta a que los usos propuestos sean lo más similares posibles a los originales del edificio, pero hoy en día el mantener el uso primitivo de edificios o monumentos tales como palacios y casas señoriales, es bastante complicado, por lo que el reto está en dotar unos usos determinados que cumplan con el objetivo ineludible de preservar los elementos patrimoniales y no alterar el edificio como indica esta Carta de Restauración.

- Carta de Venecia de 1964.

En esta Carta el Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, indica en su artículo 5:

“La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres”

El uso propuesto en esta Carta es menos restrictivo que en la anterior, ya que contempla usos más actuales acordes con la evolución de los tiempos, pero siempre sin que afecte al carácter patrimonial del edificio.

- Carta de Quito de 1967.

En esta Carta se relaciona el concepto de puesta en valor con las funciones o uso al que dotar al edificio, y no entra a considerar tanto el tipo de uso, punto en el que no ahonda, sino su incidencia en la exaltación de sus características, es decir, de su valor patrimonial. Así lo recoge en su apartado VI.4:

“La puesta en valor del patrimonio monumental y artístico implica una acción sistemática, eminentemente técnica dirigida a utilizar todos y cada uno de esos bienes conforme a su naturaleza, destacando y exaltando sus características y méritos hasta colocarlos en condiciones de cumplir la nueva función a que están destinados”

- Carta del Restauero de 1972.

En el Anexo B de esta Carta se indica:

“Siempre con el fin de asegurar la supervivencia de los monumentos, se ha venido considerando la posibilidad de nuevos usos de los edificios monumentales, cuando éstos no resulten incompatibles con los intereses histórico-artísticos. Las obras de adaptación deberán limitarse al mínimo”

Esta Carta admite nuevos usos distintos a los primitivos, siempre y cuando sean compatibles con los elementos de valor patrimonial. Muy interesante la mención a las obras necesarias para adaptar el edificio al nuevo uso, que indica que deben limitarse al mínimo. Luego si el nuevo uso a implantar requiere obras excesivas, no sería viable, por tanto, hay que anteponer la protección del edificio y sus valores patrimoniales al tipo de uso que se desee implantar, cuando un uso requiera unas obras para las que el edificio no está preparado ya que conllevan la eliminación de elementos de interés, no hay que sacrificar el edificio, sino el uso y buscar otro más adecuado. Esto es muy interesante ya que es la Administración pública la que aplicando las leyes patrimoniales debe controlar que se salvaguarden dichos valores y somos los técnicos municipales los que tenemos que buscar el equilibrio entre la protección patrimonial y el cumplimiento de la normativa que requiere el nuevo uso.

- Convención de Granada de 1985.

En su artículo 11 contempla:

“Cada parte, si bien respetando el carácter arquitectónico e histórico del patrimonio, se compromete a favorecer:

- la utilización de los bienes protegidos, teniendo en cuenta las necesidades de la vida contemporánea;*
- la adaptación, cuando ello resulte apropiado, de los edificios antiguos a nuevos usos”*

Por tanto, permite nuevos usos contemporáneos siempre que resulten adecuados al carácter histórico-artístico de los edificios.

- Carta de Washington de 1987.

El artículo 8 recoge:

“Las nuevas funciones deben ser compatibles con el carácter, vocación y estructura de las poblaciones o áreas urbanas históricas”

Se confirma la dirección que van adquiriendo las Cartas en cuanto a la dotación de usos, en el sentido de que se admiten nuevos usos contemporáneos sin tener que ser estrictamente los primitivos u originales, pero siempre que respeten y que sean compatibles con los valores patrimoniales.

- Carta de Burra de 1999.

Teniendo en cuenta que los cambios de uso siempre van a conllevar cambios también en el edificio, esta Carta indica al respecto en su preámbulo:

“La Carta de Burra apela a una cautelosa aproximación a los cambios: hacer todo lo necesario para proteger un sitio y hacerlo útil, pero cambiarlo lo menos posible para que consERVE su significación cultural”

En su artículo 1.1 define sitio de la siguiente forma:

“Sitio significa lugar, área, terreno, paisaje, edificio u otra obra, grupo de edificios u otras obras, y puede incluir componentes, contenidos, espacios y visuales”

Además, concreta lo que es un uso compatible en los artículos 1.11 y 7:

“Uso compatible significa un uso que respete la significación cultural de un sitio. Este uso no involucra, o lo hace mínimamente, impacto sobre la significación cultural.

Un sitio debe tener un uso compatible”

Y en sus notas aclaratorias indica:

“La política debe identificar un uso, o una combinación de usos, o la restricción de usos para preservar la significación cultural del sitio. Los nuevos usos de un sitio deben comportar cambios mínimos para la fábrica significativa y el uso debe respetar asociaciones y significados y cuando sea apropiado, debe proveer la continuidad de las prácticas que contribuyan a la significación cultural del sitio”

Por último, incluye una nota aclaratoria muy interesante:

“La mejor conservación a menudo es la que involucra menos obras y puede no ser onerosa”

Cierto es que cuando queremos dotar a un edificio de un nuevo uso para el que no fue concebido, el cumplimiento de normativas como veremos más adelante, implica realizar obras importantes, con lo que claramente se ve perjudicada la conservación del edificio.

- Carta del Patrimonio Vernáculo construido de 1999.

En el artículo de las líneas de acción indica:

“Las intervenciones que respondan legítimamente a las demandas del uso contemporáneo deben llevarse a cabo mediante la introducción de técnicas y materiales que mantengan un equilibrio de expresión, apariencia, textura y forma con la estructura original”

Vemos como se incide en el tipo de uso, en las consecuencias de su implantación, es decir, que sean acordes con el patrimonio y lo desvirtúen lo menos posible.

- Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico 2003.

Cuando un nuevo uso se implanta en edificios históricos, suponen un incremento en la exigencia de la resistencia estructural de los mismos, ya que se someten a cargas de uso superiores. En ese caso, este documento en el punto 1.4 de los criterios generales apunta:

"Cuando se trate de realizar un cambio de uso o funcionalidad, han de tenerse en cuenta, de manera rigurosa, todas las exigencias de la conservación y las condiciones de seguridad"

Es un tema específico, el de las estructuras de los edificios históricos, pero redundante en los principios generales de todas las Cartas, y es que la intervención que suponga el nuevo uso, respete los valores patrimoniales.

- Carta de Cracovia de 2000.

En la intervención de edificios históricos esta Carta en su punto 6, manifiesta cómo el uso además de la propia restauración en sí, debe ser apropiado y compatible con el edificio:

"La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original. ../..Esto además requiere un uso apropiado, compatible con el espacio y significado existente"

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE LAS DIFERENTES CARTAS DE RESTAURACIÓN:

Realizando una valoración de las Cartas, vemos cómo en lo referente a dotar al edificio del uso primitivo no todas apuntan en esa dirección. En lo que sí coinciden todas es en que el nuevo uso a implantar debe respetar el carácter histórico y artístico del edificio.

Por todo lo anterior, podemos concluir que teniendo en cuenta estos documentos normativos como son las Cartas del Restauo, que atendiendo al aspecto patrimonial intrínseco e inseparable de todos estos edificios, tienen un rango normativo superior y deberían servir de guía para la redacción del resto de normativas municipales y autonómicas que controlan el patrimonio, en cuanto a los usos que pueden implantarse en el patrimonio construido se debería cumplir con la siguiente máxima:

Es el uso el que ha de adaptarse al edificio y no el edificio y consecuentemente todos sus elementos patrimoniales al nuevo uso, ya que el objetivo principal es que se preserven los valores patrimoniales, de manera que no se desnaturalice la identidad del edificio.

2.2 Definición de los distintos tipos de usos y de los subtipos de terciarios según la normativa municipal

La palabra terciarización obedece a la definición de uso terciario y es el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988 (en adelante PGOU), el que clasifica y define los diferentes tipos de usos. Podríamos definir terciarización como la predominancia en la implantación del uso terciario frente al resto de usos.

Los diferentes usos que existen atendiendo a su función según el PGOU (Título séptimo, capítulo segundo, sección tercera, artículos 7.4 al 7.11), son los siguientes:

- USO RESIDENCIAL. Es el que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
- USO INDUSTRIAL. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.
- USO ALMACÉN. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos.
- USO DOTACIONAL. Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida. Se distinguen los siguientes tipos de uso dotacional:

Dotacional comunicaciones: actividades que se desarrollan en áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

Dotacional espacios libres: actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería, etc.

Dotacional equipamiento comunitario. Se divide en varios tipos:

Dotacional educativo: formación intelectual de las personas (universidades, guarderías, academias, etc.)

Dotacional deportivo: práctica del deporte.

Dotacional socio-cultural: actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos (bibliotecas, museos, teatros, auditorios, asociaciones cívicas, etc.)

Dotacional sanitario: prestación de servicios médicos o quirúrgicos.

Dotacional asistencial: asistencia no sanitaria (residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia social, etc.)

Dotacional administrativo: servicios oficiales de las Administraciones Públicas.

Dotacional abastecimiento: destinadas a la provisión de productos de alimentación (mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio, etc.)

Dotacional religioso: destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

Dotacional servicio urbano: bomberos, socorrismo, policía municipal, limpieza de la vía pública, etc.

Dotacional cementerio: enterramiento o incineración de restos humanos.

Dotacional infraestructuras: infraestructuras básicas y de servicios (captación y depuración de agua, eliminación de residuos, telecomunicaciones, estaciones de servicio de carburantes, etc.)

Dotacional defensa y fuerzas de seguridad: actividades en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

- **USO APARCAMIENTO.** Comprende actividades destinadas a la guarda y depósito de vehículos.

- **USOS RÚSTICOS EN EL MEDIO NATURAL.** Comprende los usos agrícola, ganadero, forestal, extractivo, de esparcimiento en el medio natural y de protección del medio natural.

- **USO TERCIARIO.** Se clasifica en los siguientes tipos: comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

Terciario comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares. Tiene estos subtipos:

Tco.1: uso comercial compatible con vivienda, o si se ubica en edificio de uso exclusivo tendrá superficie construida no superior a 2.500m².

Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².

Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².

Terciario hotelero (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a legislación específica, tales como:

Tho.1: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.

Terciario oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Los subtipos son:

Tof.1: despacho profesional doméstico, se desarrolla en la estancia de una vivienda. No es objeto de este trabajo, ya que no es uso exclusivo.

Tof.2: locales de oficinas.

Terciario recreativo (Tre): comprende actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc. Los subtipos de este uso son:

Tre.1: aforo hasta 300 personas.

Tre.2: aforo hasta 700 personas.

Tre.3: aforo hasta 1.500 personas.

Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

2.3 Estudio de las distintas normativas de aplicación en cuanto a regulación de usos, en los distintos ámbitos del Centro Histórico

La regulación de los usos del Centro Histórico se realiza mediante los diferentes instrumentos de planeamiento, elaborados por la administración local y refrendados por la autonómica. Empezaremos analizando las memorias informativas y justificativas de los documentos de planeamiento para después ahondar en la regulación del uso terciario en las normas urbanísticas de los distintos documentos de planeamiento para el Centro Histórico. Los instrumentos normativos a analizar son los siguientes:

1. Plan general de ordenación urbana (PGOU) del año 1988 y sus memorias.
2. Planes especiales de protección y reforma interior (PEPRIS) del Centro Histórico, por orden cronológico de aprobación:
 - 2.1. PEPRIS del barrio del Carmen.
 - 2.2. PEPRIS Velluters.
 - 2.3. PEPRIS Universitat-Sant Francesc.
 - 2.4. PEPRIS Mercat.
 - 2.5. PEPRIS Seu-Xerea.
3. Planes especiales de protección de los Bienes de Interés Cultural (PEP-EBICS):
 - 3.1. PEP-EBIC 06/07: Plan Especial de Protección de los entornos de los Bienes de Interés Cultural sitios en la zona central de Ciutat Vella.
 - 3.2. PEP-EBIC 08: Plan Especial de Protección de los entornos de los Bienes de Interés Cultural Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes, Monasterio del Temple, Palacio de Justicia y ex Convento del Carmen e Iglesia de Santa Cruz.

1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DEL AÑO 1988 Y SUS MEMORIAS.

Memoria informativa, tomo I del PGOU del 88

Esta memoria establece como uno de los objetivos de los planes especiales de protección del Centro Histórico:

“Potenciación de la actividad residencial y mantenimiento de la estructura social existente, con la limitación de usos terciarios generadores de tráfico”

Vemos como en el año 1988 el uso terciario que se quería limitar para el Centro Histórico no era tanto el hotelero, como el del resto de servicios, como por ejemplo oficinas, porque entonces uno de los problemas era la saturación de tráfico en el centro. Así indica en su punto 4.3.1:

“Un problema en Valencia, es la excesiva concentración de usos terciarios en el área central, obligando a los habitantes de las áreas perimetrales a frecuentes e innecesarios desplazamientos, contribuyendo a la congestión de la circulación intraurbana”

Memoria informativa, tomo II del PGOU del 88

En el punto 5.8 respecto a los objetivos para la demanda de suelo terciario, indica:

“Apoyar la política de recuperación urbana del centro histórico de la ciudad, limitando la ubicación de nuevos usos terciarios que sean fuertemente competitivos y discriminatorios respecto al uso residencial y que generen una pérdida de calidad de vida, grandes incrementos en los precios del suelo, etc.”

Memoria justificativa, tomo I del PGOU del 88

En el punto 4.3.1 Análisis de la actividad terciaria en Valencia, recoge:

“La terciarización en el municipio de Valencia ha afectado considerablemente a barrios centrales con fuertes efectos negativos. Se requieren medidas de control y limitación, particularmente en aquellas áreas donde la competencia es más desventajosa para la residencia. El éxito de tales medidas sólo es posible con un estímulo simultáneo a la demanda residencial en dichas áreas”

Normas urbanísticas del PGOU 88

Estas normas se encuentran obsoletas respecto al Centro Histórico, ya que después del año 1988 se aprobó el planeamiento de desarrollo, que constituyen los 5 Planes Especiales de Reforma Interior, para los 5 barrios, Sant Francesc, Velluters, Carmen, Seu-Xerea y Mercat. Sin embargo, es interesante su estudio para ver el avance de la normativa en cuanto al uso terciario.

El uso global o dominante es el residencial plurifamiliar.

La posibilidad de implantación de un uso queda regulada en el régimen de usos para la zona a tratar. En este caso, el PGOU denominaba al Centro Histórico, CHP-1, Centro Histórico Protegido Ciutat Vella, y en su artículo 6.6 respecto al uso terciario exclusivo, que es el objeto de este trabajo, indica:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales del tipo Tco.2 (que son los que tienen menos de 12.000m² de techo) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta zona.
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario Tco.3 (que son los centros comerciales con más de 12.000m² de techo).
- Campamentos (Tho.2, terciario hotelero 2).
- Locales de oficinas (Tof.2) si están en áreas en las que existe limitación de usos terciarios mediante un Plan Especial.
- Edificios de actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas (Tre.4).

Se permiten:

- Edificio de uso exclusivo terciario comercial de menos de 2.500m² (Tco.1).
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- Locales de oficina (Tof.2).
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.1. (que esté sólo en planta baja y semisótano).

Vemos como este PGOU DEL 88 no es excesivamente restrictivo con el uso terciario en el Centro Histórico, ya que por ejemplo permite en cualquier edificio que se convierta completamente en hotelero o subtipos de hotelero.

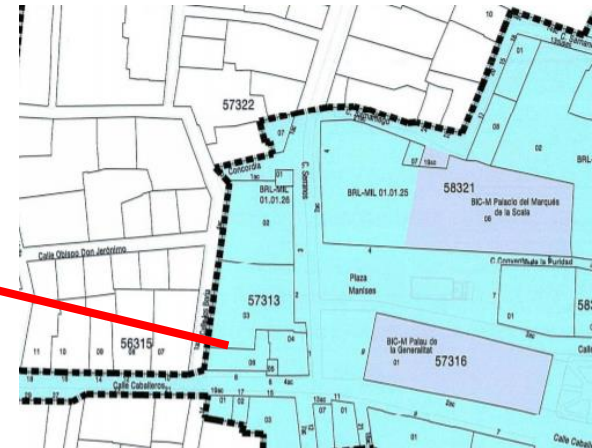
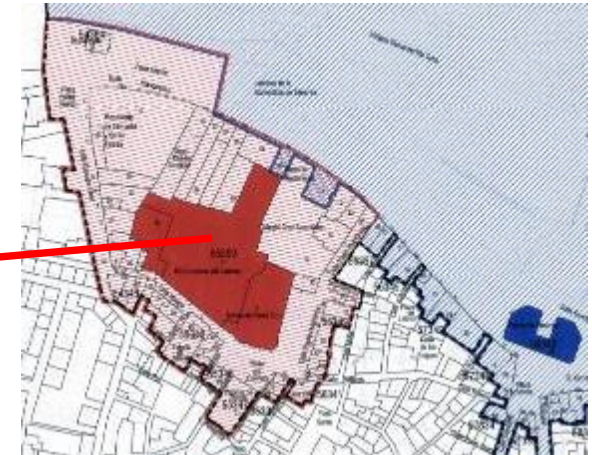
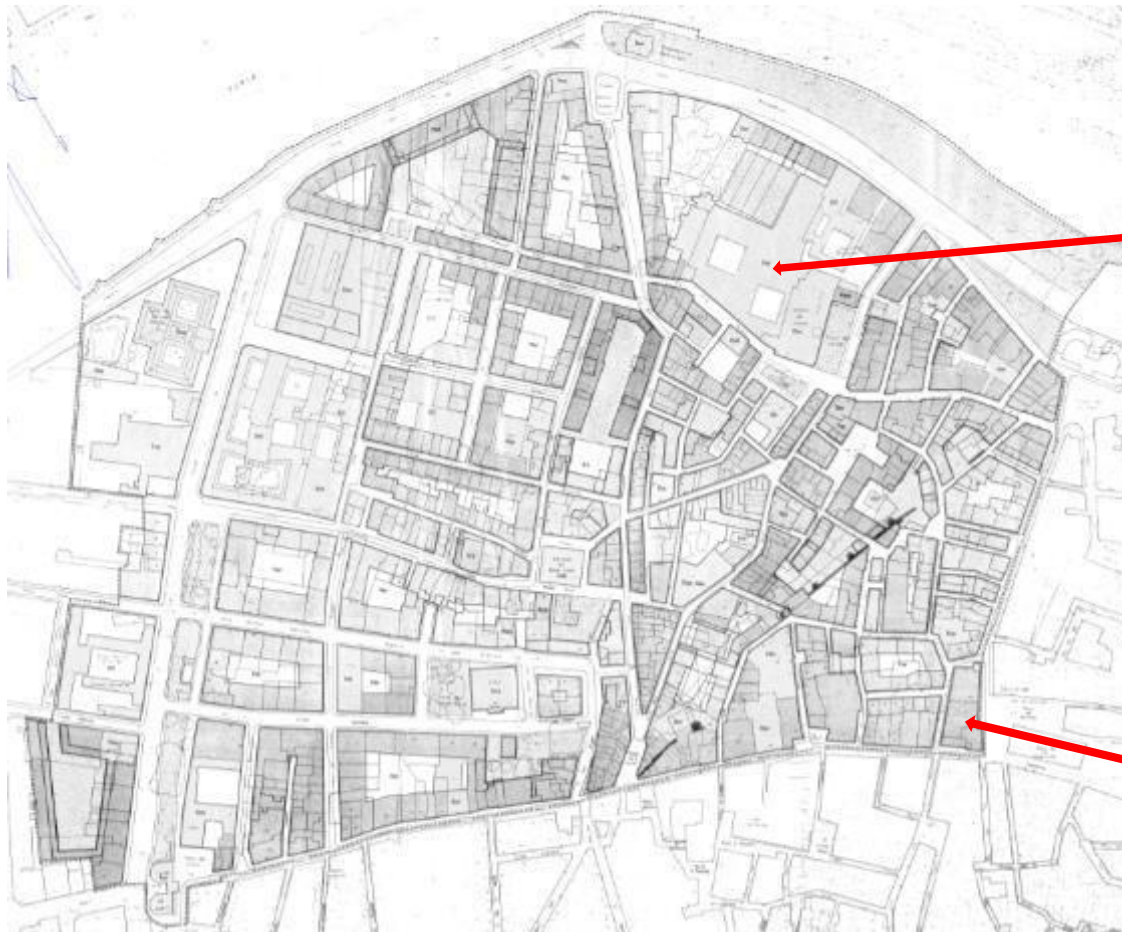
Más adelante con la entrada en vigor de los PEPRIS del Centro Histórico, las condiciones para el uso terciario se convierten en más restrictivas como pasamos a ver.

2. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR (PEPRIS) DEL CENTRO HISTÓRICO.

2.1. PEPRI BARRIO DEL CARMEN

Este planeamiento se encuentra vigente en las zonas que quedan fuera del ámbito del PEP-EBIC 06/07 zona central, que excluye el ámbito de la muralla musulmana. Este ámbito de la muralla musulmana queda regulado en la Modificación del PEPRI del Carmen en el ámbito de la muralla, que sin embargo en su Título V. Condiciones generales de la edificación y usos, no modifica el régimen de usos del PEPRI del Carmen. Por lo tanto, la vigencia del PEPRI del Carmen lo es para todo el ámbito que contempla, excepto para el regulado en el PEP-EBIC 06/07, que es una manzana en el extremo suroeste del barrio (por lo tanto, está vigente en la casi totalidad del barrio excepto dicha pequeña zona).

A continuación, se presenta el plano O-2 Zonificación y usos detallados, de dicho PEPRI, con el área donde no son de aplicación sus Ordenanzas, por estar regulada por el PEP-EBIC 06/07, según el plano O-01 Ámbito de dicho PEP-EBIC.



Plano O-2 del PEPRI Carmen (izquierda), vigente, menos en las zonas de aplicación del PEP-EBIC 08 (arriba derecha) y del PEP-EBIC 06/07 (abajo derecha)

Memoria justificativa

En el punto 6 Niveles de equipamiento, uno de los objetivos es incrementar las actividades productivas, comerciales y de servicios, ubicándolas en las plantas bajas de los edificios residenciales, para que no sea un barrio dormitorio, sino que genere actividad económica y cultural, atractiva al conjunto de la ciudad, logro indispensable para conseguir el objetivo de revitalizar el barrio. Se indica expresamente:

“Esta terciarización que se propone, va a ser muy controlada por el Plan, de manera que sea un complemento para el uso residencial prioritario del barrio.

La terciarización controlada, limitada generalmente a las plantas bajas, va en beneficio de un mejor acercamiento a los estándares, al disminuir población total para un mismo volumen edificado”

En el momento en que se redacta este PEPRI existen muchas viviendas en plantas bajas, es a lo que se refiere en las líneas anteriores con disminuir población total.

Ordenanzas de uso y edificación

El uso global o dominante es el residencial plurifamiliar.

Los usos prohibidos y permitidos indicados en este PEPRI y en los siguientes, hacen referencia únicamente al uso terciario exclusivo, sin tener en cuenta el resto de usos, ya que no son objeto de este trabajo.

Se prohíben los siguientes usos terciarios según el art. 70 de las Ordenanzas (coincide con lo que regulaba el PGOU 88):

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

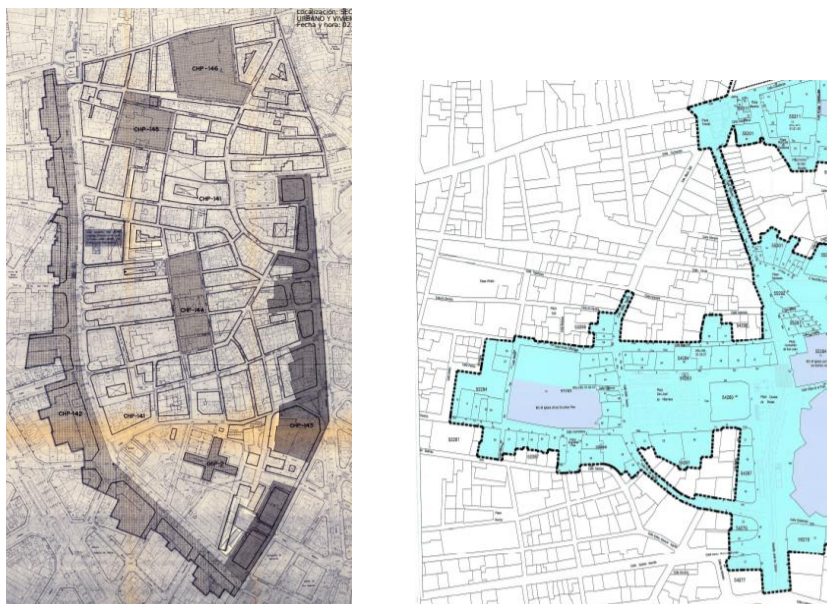
- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.1. (que esté sólo en planta baja y semisótano).

Respecto a los usos terciarios en edificios catalogados, y esta distinción es nueva, ya que no aparecía en el PGOU, indica que se admite de manera excepcional y siempre que sean usos tolerados, primando galerías de arte y actividades culturales, docentes y artesanales.

2.2. PEPRI BARRIO DE VELLUTERS

Este planeamiento también se encuentra vigente al igual que el PEPRI Carmen, en las zonas que quedan fuera del ámbito del PEP-EBIC 06/07. Por lo tanto, la vigencia de este PEPRI lo es para todo el ámbito que contempla, excepto para el contemplado en el PEP-EBIC 06/07.

A continuación, se presenta el plano O-1 Ámbitos de calificación urbanística de dicho PEPRI, con el área donde no son de aplicación sus Ordenanzas, por estar regulada por el PEP-EBIC 06/07, según el plano O-01 Ámbito de dicho PEP-EBIC.



Plano ámbito PEPRI Velluters (vigente excepto zona azul del plano de la izquierda, que es del PEP-EBIC 06/07)

Memoria justificativa

En el punto 2.2.1 Criterios de intervención, indica:

“Evitar una situación indiscriminada del terciario, concentrándolo en posiciones propicias y exclusivamente pensadas para él”

Ordenanzas

El régimen de usos es el mismo en términos generales que el del PEPRI Carmen, con la excepción de la limitación del uso exclusivo terciario para protegidos, que en este caso no existe.

El uso dominante es el residencial plurifamiliar.

Por lo tanto, se prohíben los siguientes usos terciarios:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.1. (que esté sólo en planta baja y semisótano).

Respecto a los edificios protegidos se remite al art. 6.14 donde indica que se pueden autorizar excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados en la zona CHP-141 (el residencial plurifamiliar):

“cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación al tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificio se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas (como es el caso del tipo casa-obrador de origen gremial)”

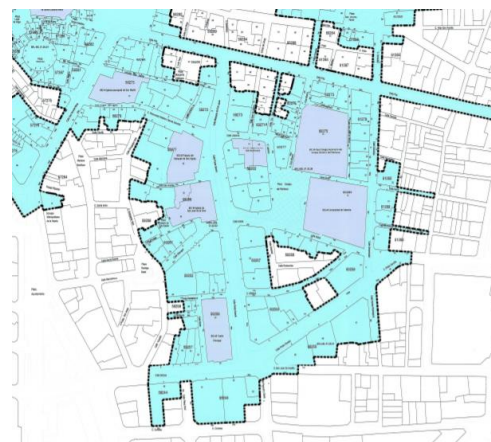
Por tanto, en un edificio residencial plurifamiliar, que se concibió de origen con ese uso y pueda cumplir con la normativa de aplicación al uso residencial, no será posible su terciarización.

2.3. PEPRI BARRIO DE SANT FRANCESC

Su ámbito de aplicación es el que se observa en los siguientes planos, es decir, el del propio PEPRI menos el que abarca el PEP-EBIC 06/07.



Plano O-1 Ámbitos de calificación urbanística



Plano O-01 Ámbito del PEP-EBIC 06/07

Memoria

En el punto 8.1.5) El problema del terciario, indica expresamente:

“La fuerte presencia en la actualidad, aunque limitado a algunos barrios, de una concentración terciaria, señala la necesidad de que, al menos en estas áreas, las medidas de restricción del tráfico sean paulatinas y graduales, evitando la asfixia económica de algunas actividades. Debe, sin embargo, evitarse la localización de nuevas actividades terciarias o generadoras de tráfico”

Vemos como el problema que genera la saturación de terciario es más el aumento de tráfico que la disminución de residencial, ya que esta zona es de mayor superficie y los edificios de mayor altura, hay más superficie construida de techo.

Ordenanzas

El régimen de usos es el siguiente, se regula en el artículo 5.1 y siguientes de las ordenanzas o normas urbanísticas. Nos encontramos con diferentes áreas o zonas de calificación urbanística y en cada una tiene su propia regulación de usos.

1. Zona de calificación urbanística CHP-131, 132 y 133:

El uso global o dominante es el residencial plurifamiliar.

En cuanto a los usos exclusivos terciarios, se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Respecto al uso Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1), no hace referencia a que sí que se permita como en los dos anteriores PEPRIS, sin embargo, como no está prohibido se debería entender como permitido.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tof.2 y Tre.1. (que esté sólo en planta baja y semisótano).

Respecto a los edificios protegidos para las zonas CHP-131 Y 132, se remite al art. 6.14 donde indica que se pueden autorizar **excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados en la zona CHP-131 (el residencial plurifamiliar):**

“cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación al tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificio se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas (como es el caso del tipo casa-obra de origen gremial)”

Por tanto, en un edificio residencial plurifamiliar, que se concibió de origen con ese uso y pueda cumplir con la normativa de aplicación al uso residencial, no será posible su terciarización.

2. Zona de calificación urbanística CHP-134 (edificios de uso terciario):

El uso global o dominante es terciario en edificio exclusivo.

Se prohíben los siguientes usos terciarios:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².

- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Tco.1: edificio de uso exclusivo terciario comercial, con superficie construida máxima de 2.500m².
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.
- Tre: edificio de uso exclusivo recreativo.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.

No hace ninguna distinción de usos para los edificios protegidos en esta zona.

3. Zona de calificación urbanística CHP-135 (edificios de uso mixto: terciario-residencial):

El uso global o dominante es el mixto residencial-terciario.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. No indica expresamente esta prohibición, pero en el régimen de compatibilidades sólo se admite este uso en edificios de uso mixto ya existentes, por lo tanto, está claro que prohíbe el Tho.1 en edificio exclusivo.

Se permiten:

- Todos los no prohibidos en el anterior apartado 3, salvo que sean incompatibles.

Muy llamativo es que, en esta zona, es en la única que no se permite ningún uso terciario exclusivo, ya que además del Tho.1 que sólo lo permite como uso mixto, indica expresamente que prohíbe el uso exclusivo de Tof.2 y no permite la agregación de diferentes usos terciarios en un mismo edificio.

Tampoco hace ninguna diferenciación en esta zona en cuanto a los usos permitidos en edificios protegidos.

4. Zona de calificación urbanística CHP-136 (hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera):

El uso dominante es el de hoteles, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera y residencias colectivas.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tho.1 y resto de usos terciarios.

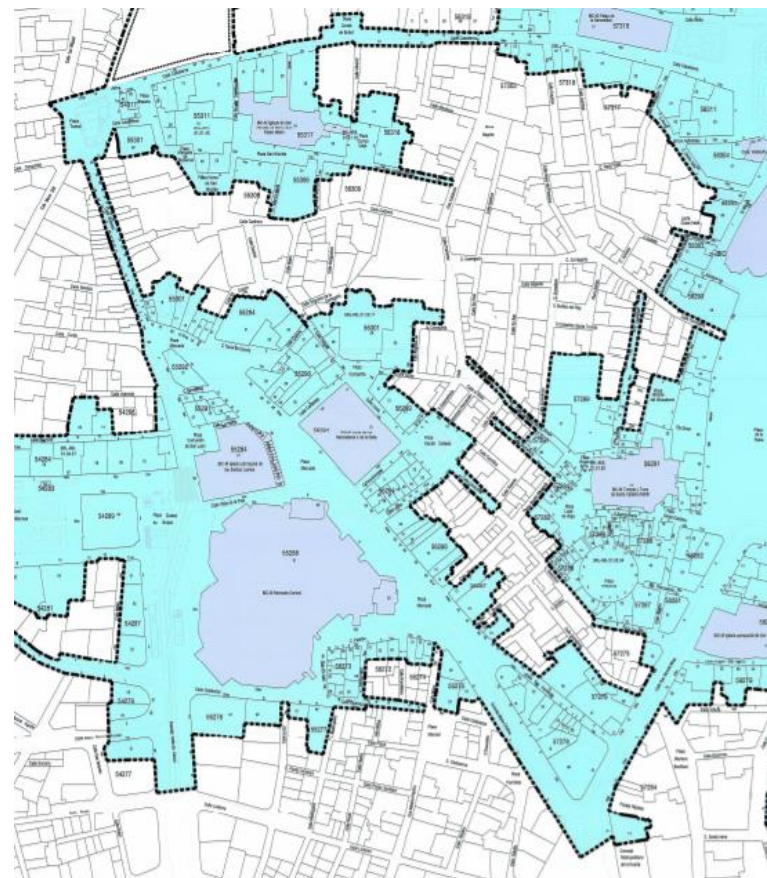
No hace ninguna diferenciación en esta zona en cuanto a los usos permitidos en edificios protegidos.

2.4. PEPRI BARRIO DEL MERCAT

Su ámbito de aplicación es el que se observa en los siguientes planos, es decir, el del propio PEPRI menos el que abarca el PEP-EBIC 06/07.



Plano O-1 del PEPRI, Ámbitos de calificación urbanística



Plano O-01 del PEP-EBIC 06/07, Ámbito

Ordenanzas

Existen varias zonas o áreas de calificación urbanística.

1. Zonas de calificación urbanística CHP-151, 152 y 153:

El uso dominante es el residencial plurifamiliar.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tof.2 y Tre.

En cuanto a los edificios protegidos, remite al art. 6.14 donde indica que se pueden autorizar **excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados en la zona CHP-151 (el residencial plurifamiliar):**

“cuando se justifique fehacientemente, bien por imposibilidad de adaptación al tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial exige, bien porque, de origen, dichos edificio se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas (como es el caso del tipo casa-obrador de origen gremial)”

Por tanto, en un edificio residencial plurifamiliar, que se concibió de origen con ese uso y pueda cumplir con la normativa de aplicación al uso residencial, no será posible su terciarización.

1. Zonas de calificación urbanística CHP-154 (edificios de uso terciario):

El uso dominante es el terciario en edificio de uso exclusivo.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².

- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Tco.1: edificio de uso exclusivo terciario comercial, con superficie construida máxima de 2.500m².
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.
- Tre: edificio de uso exclusivo recreativo.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.

No hace ninguna diferenciación en esta zona en cuanto a los usos permitidos en edificios protegidos.

2.5. PEPRI BARRIO SEU-XEREA

Su ámbito de aplicación es el que se observa en los siguientes planos, es decir, el del propio PEPRI menos el que abarca el PEP-EBIC 06/07.



Plano nº1 Protecciones del PEPRI Seu-Xerea (izquierda), vigente, menos en las zonas de aplicación del PEP-EBIC 08 (arriba derecha) y del PEP-EBIC 06/07 (abajo derecha)

Memoria

En el punto 1.2.3.2. indica expresamente como objetivos del PEPRI:

“Potenciación de los usos residenciales, pequeño comercio y artesanales existentes. Limitación de las nuevas instalaciones comerciales y de oficinas”

En el punto 2.2.2 Potenciación del valor residencial del barrio:

“Debería evitarse la terciarización de la zona y fomentar su utilización para la edificación de viviendas”

Ordenanzas

Se establecen dos áreas de calificación urbanística: CHP-121 y 122.

1. Zona de calificación urbanística CHP-121 (Barrio Histórico de la Seu-Xerea):

Este fue el último de los 5 PEPRIS en publicarse, en el año 1993, puede que fuese por la experiencia acumulada de los anteriores y por el carácter monumental del barrio, que se da una mayor importancia a los usos de los edificios protegidos, y se establecen unos grados de compatibilidad de usos que dependen del nivel de protección del edificio, así tenemos:

Grado 1: edificios nivel 1 y 2.

Grado 2: un listado con 19 palacios y casas señoriales.

Grado 3: edificios nivel 3 y edificios no protegidos.

El uso global o dominante es el mixto residencial plurifamiliar.

Se prohíben en general para todos los grados:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².

- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².

- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.

- Tre.2, Tre.3 y Tre.4: edificios destinados a actividades recreativas con aforo de más de 300 personas.

Grado 1, edificios con nivel de protección 1 y 2.

Se permiten:

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

- Tco.1: edificio de uso exclusivo terciario comercial, con superficie construida máxima de 2.500m².
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.

Se prohíbe, además de la prohibición general descrita anteriormente:

- Tof.2: edificio de uso exclusivo oficinas. Se prohíbe de una manera indirecta, ya que en el régimen de compatibilidad de usos (art.5.3.1.f) indica que debe ubicarse en edificio de uso mixto, no exclusivo.

Grado 2, listado de 19 palacios y casas señoriales.

Se permiten:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.

Se prohíben:

- Tre: exclusivo recreativo, en todas sus modalidades. Además del resto de usos prohibidos de manera general para todos los grados.

Grado 3, edificios con nivel de protección 3 y no protegidos.

Se permiten:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se prohíbe, además de la prohibición general descrita anteriormente:

- Tof.2: edificio de uso exclusivo oficinas. Se prohíbe de una manera indirecta, ya que en el régimen de compatibilidad de usos (art.5.3.3.h) indica que debe ubicarse en edificio de uso mixto, no exclusivo.

2. Zona de calificación urbanística CHP-122 (Ensanche Seu-Xerea):

El uso global o dominante es el mixto residencial plurifamiliar.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².

- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas.

Se permiten:

- Tco.1: edificio de uso exclusivo terciario comercial, con superficie construida máxima de 2.500m².
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.

A modo de resumen de la regulación de usos del PGOU 88 y los 5 PEPRIS, se realiza la siguiente tabla, siempre teniendo en cuenta que sólo se estudia el uso terciario exclusivo, no el resto de usos.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

	PGOU	PEPRI CARMEN	PEPRI VELLUTERS	PEPRI SANT FRANCESC				PEPRI MERCAT		PEPRI SEU-XEREA				
				CHP-131, 132 Y 133	CHP-134	CHP-135	CHP-136	CHP-151, 152 Y 153	CHP-154	CHP-121				CHP-122
										GRAL.	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	
SE PROHÍBE	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2
	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3
	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2
	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.1 TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.4
SE PERMITE	TCO.1				TCO.1				TCO.1		TCO.1			TCO.1
	THO.1	THO.1	THO.1		THO.1				THO.1		THO.1	THO.1	THO.1	THO.1
	TOF.2				TOF.2		TOF.2		TOF.2			TOF.2		TOF.2
									TRE					
	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE		T= TCO +THO.1 +TOF +TRE	T= TCO.1 +TOF.2 +TRE	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE		T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE			
EDIFICIOS PROTEGIDOS	NO LOS MENCIONA	TERCIARIZACIÓN EXCEPCIONAL	ART. 6.14	ART. 6.14	NO LOS MENCIONA	NO LOS MENCIONA	NO LOS MENCIONA	ART. 6.14	NO LOS MENCIONA		GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3	NO LOS MENCIONA

No los menciona: no existe diferenciación respecto a los no protegidos.

Negrita: son los planeamientos más proteccionistas del uso residencial frente al terciario en edificios protegidos.

Por tanto, en lo concerniente a la terciarización de edificios protegidos:

PGOU: asume el planeamiento de los 5 PEPRIS existentes en la fecha (1988) y deja abierta la normativa para definirla en los 5 PEPRIS posteriores (1992-1993). Establece un régimen general de usos bastante abierto en lo referente al terciario.

PEPRI CARMEN: Es bastante proteccionista con la terciarización de edificios protegidos, que la deja únicamente para unos usos muy acotados, con un carácter más artístico y cultural como galerías de arte, actividades culturales, docentes y artesanales.

PEPRI VELLUTERS: Únicamente permite terciarizar cuando el edificio no fue diseñado como residencial plurifamiliar, sino que de origen ya obedecía a otras tipologías como la casa-obrador (art.6.14). También es proteccionista.

PEPRI SANT FRANCESC: Establece varias áreas, dejando el terciario exclusivo para determinados edificios, que en este PEPRI son bastantes dado el carácter de servicios del barrio. En general, menos proteccionista.

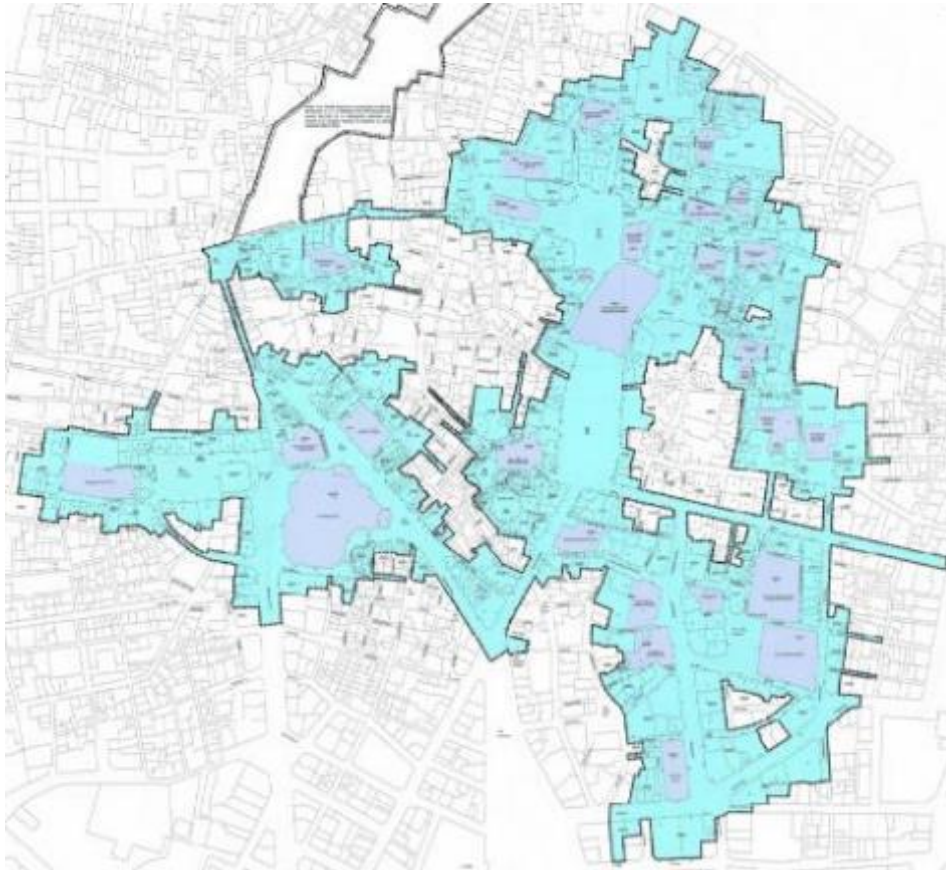
PEPRI MERCAT: Es bastante proteccionista y deja el terciario sólo para algunos edificios, en el resto art. 6.14.

PEPRI SEU-XEREA: Aunque estudia muy bien las intervenciones en los diferentes tipos de protección, permite la terciarización para determinados edificios protegidos.

3. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (PEP-EBICS)

3.1. PEP-EBIC 06/07: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL SITOS EN LA ZONA CENTRAL DE CIUTAT VELLA

Ámbito



Como vemos el ámbito es bastante extenso y afecta a la zona central de Ciutat Vella y al ámbito de los PEPRIS MERCAT, SEU-XEREA, SANT FRANCESC, VELLUTERS y muy ligeramente el del CARMEN.

El régimen de usos de estos dos PEP-EBICS prevalece en su ámbito respecto del de los PEPRIS.

Plano O-01 Ámbito

Memoria de ordenación

Los aspectos más relevantes son:

- Que el uso dominante sea el residencial plurifamiliar, como todos los planeamientos anteriores.
- En lo que afecta al uso exclusivo terciario, se prohíbe el Tre.2, Tre.3, Tre.4 en todo el ámbito del PEP-EBIC, que antes únicamente se prohibía en el PEPRI Seu-Xerea, como se puede apreciar en la tabla anterior, por lo tanto, es más restrictivo que los PEPRIS.
- El uso terciario hotelero se permite como uso exclusivo en todo el ámbito y sin tener en cuenta si los edificios están protegidos o no, con lo cual es menos proteccionista que los PEPRIS.
- Se establece un régimen transitorio para los edificios con tipologías singulares cuyas características no corresponden a las nuevas condiciones del PEP-EBIC, y podrán desarrollar su uso hasta que se demuelan o cambien el uso global o la categoría dentro del mismo uso.
- Se permite uso terciario que aglutine varios terciarios en un mismo edificio de modo que se terciarice completamente.
- Se regulan los usos terciarios exclusivos en los Monumentos de Interés Local, sujetos a unas condiciones específicas:
 - El uso debe estar gestionado o vinculado a una única propiedad o entidad.
 - La propuesta de actividad y rehabilitación debe ser simultánea, esto ya lo indicaban los PEPRIS, además por ley es obligatorio solicitar Licencia de obras y actividad en un único acto administrativo y por supuesto cumpliendo con los valores patrimoniales del edificio, luego este punto no es una novedad.
- Establece determinadas parcelas donde sí se puede desarrollar el terciario exclusivo y son usos que ya se están desarrollando en la actualidad.
- Se realizan fichas para cada BIC o BRL, donde se asigna el uso para cada bien individualizadamente.

Normas urbanísticas

Los usos se regulan atendiendo a las distintas subzonas de ordenación pormenorizada:

1. Entorno de protección-trama histórica y Entorno de protección-reformas urbanas s.XIX y XX.
2. Sistemas generales/red primaria.
3. Subzonas de ordenación urbanística sistemas locales/red secundaria.
4. Edificación catalogada.

1. Entorno de protección-trama histórica y Entorno de protección-reformas urbanas s.XIX y XX.

Los siguientes usos son para todo el ámbito excepto determinadas parcelas de exclusivo terciario, y como se viene indicando anteriormente, sólo se reflejan y estudian usos terciarios, no dotacionales, etc.

El uso global es el residencial plurifamiliar.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.2, Tre.3 y Tre.4: edificios destinados a actividades recreativas con aforo de más de 300 personas.

Se permiten:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.1.

2. Sistemas generales/red primaria.

El uso dominante es el dotacional.

3. Sub-zonas de ordenación urbanística sistemas locales/red secundaria.

Son los viales, espacios libres y edificios con uso dotacional.

4. Edificación catalogada.

Palacios y casa señoriales:

Se prohíbe:

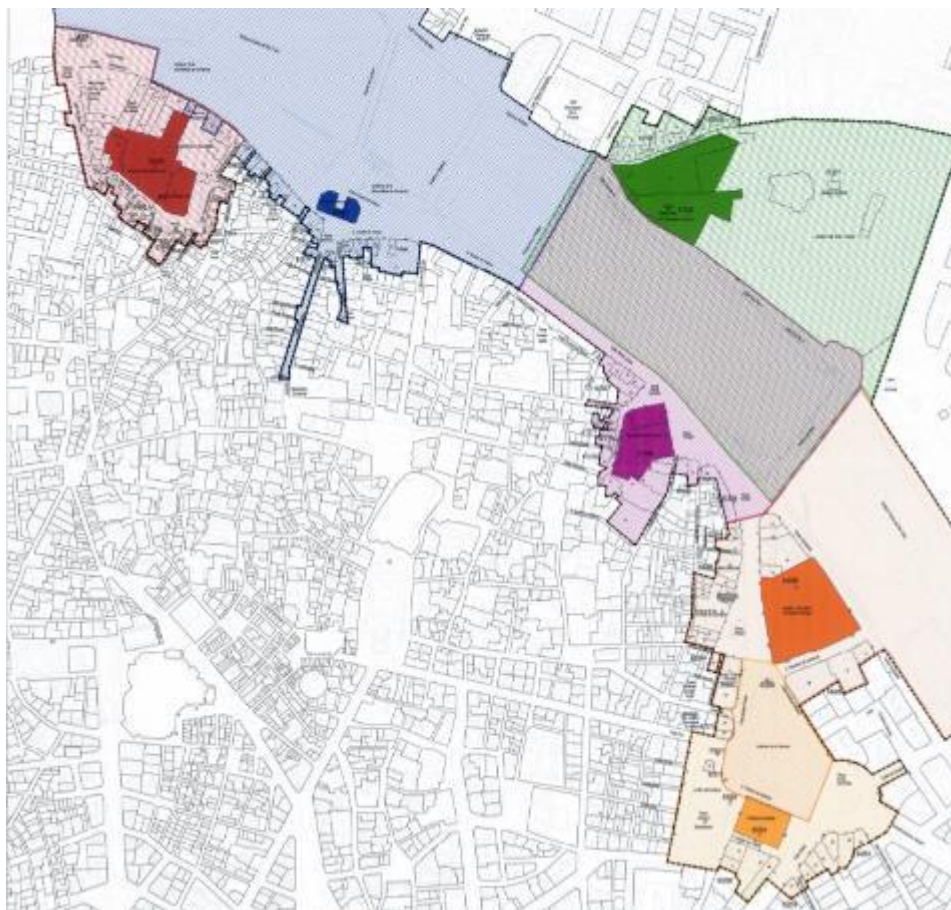
- Tre.

Se permite:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Tof. 2: edificios de uso exclusivo de locales de oficinas.
- Tre: exclusivo recreativo, en todas sus modalidades.

3.2. PEP-EBIC 08: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ENTORNOS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL PUERTA DE SERRANOS, IGLESIA Y CONVENTO DE SANTO DOMINGO, MUSEO DE BELLAS ARTES, MONASTERIO DEL TEMPLE, PALACIO DE JUSTICIA Y EX CONVENTO DEL CARMEN E IGLESIA DE SANTA CRUZ

Ámbito



El ámbito únicamente afecta a una parte norte de los PEPRIS Carmen, Seu-Xerea y Sant Francesc.

Plano O-01 Ámbito

Memoria de ordenación

Los aspectos más relevantes son:

- Que el uso dominante sea el residencial plurifamiliar, como todos los planeamientos anteriores y como en el PEP-EBIC 06/07.
- En lo que afecta al uso exclusivo terciario, se prohíbe el Tre.2, Tre.3, Tre.4 en todo el ámbito del PEP-EBIC, que antes únicamente se prohibía en el PEPRI Seu-Xerea, por lo tanto, es más restrictivo que los PEPRIS.

Normas urbanísticas

Los usos se regulan atendiendo a las distintas subzonas de ordenación pormenorizada:

1. Entorno de protección-trama histórica y Entorno de protección-reformas urbanas s.XIX y XX.
2. Sistemas generales/red primaria.
3. Subzonas de ordenación urbanística sistemas locales/red secundaria.
4. Edificación catalogada.

1. Entorno de protección-trama histórica y Entorno de protección-reformas urbanas s.XIX y XX.

Los siguientes usos son para todo el ámbito excepto determinadas parcelas de exclusivo terciario, y como se viene indicando anteriormente, sólo se reflejan y estudian usos terciarios, no dotacionales, etc.

El uso global es el residencial plurifamiliar.

Se prohíben:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.2, Tre.3 y Tre.4: edificios destinados a actividades recreativas con aforo de más de 300 personas.

Se permiten:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

- Edificios de uso exclusivo terciario, que aglutine los siguientes terciarios: Tco.1, Tho.1, Tof.2 y Tre.1.

2. Sistemas generales/red primaria.

El uso dominante es el dotacional.

3. Sub-zonas de ordenación urbanística sistemas locales/red secundaria.

Son los viales, espacios libres y edificios con uso dotacional.

4. Edificación catalogada.

Únicamente se indica que el uso implantado debe respetar los valores patrimoniales y por lo demás tienen el mismo régimen de usos que los edificios no protegidos de su zona.

2.3 Contexto actual, normativa en tramitación. Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Reflexiones

El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (en adelante PEP-CIUTAT VELLA) es el documento que va a sustituir toda la normativa que a día de hoy regula el Centro Histórico, es decir, los 5 PEPRIS y los 2 PEP-EBICS, que hemos visto anteriormente.

El 04 de marzo de 2019 se sometió a una segunda información pública con las modificaciones introducidas tras la toma en consideración de las alegaciones a la primera exposición pública del PEP-CIUTAT VELLA. Tras esta segunda exposición se recibieron alegaciones cuyo plazo ya ha finalizado. Por tanto, queda pendiente la contestación a las alegaciones, para posteriormente realizar una tercera modificación del PEP que será sometida a los informes sectoriales preceptivos antes del trámite de aprobación inicial y definitiva.

Todas las intervenciones en Centro Histórico en las que no haya coincidencia entre el actual y el futuro planeamiento, se encuentran en suspensión, asunto que no paraliza el Centro Histórico, ya que los propietarios de inmuebles siguen con la misma obligación de rehabilitarlos, sino que detiene determinadas actuaciones como por ejemplo terciarización de edificios no acordes con el nuevo PEP-CIUTAT VELLA. Es por ello, que, mediante publicación en el DOCV del 3 de julio de 2018, se suspendieron las licencias de cambio de uso a terciario, excepto las solicitadas con anterioridad al 26 de febrero de 2018, por lo que la terciarización del Centro Histórico dijéramos que se ha detenido con matices, ya que anterior a esa fecha (26 de febrero de 2018) entró un aluvión de licencias de terciario exclusivo para edificios protegidos del Centro Histórico, que ahora ya tienen el uso adquirido.

Âmbito



Plano O-01 Âmbito

Memoria de información

En el apartado de Características sociales, se refleja:

“En cuanto a la convivencia y a los conflictos destacados por el tejido vecinal en el ámbito del Plan, se destaca una pérdida de confort residencial debido en parte a las dinámicas promovidas por el auge de un modelo de turismo muy vinculado al ocio y al consumo que está promoviendo una paulatina terciarización del distrito”

Este Plan tuvo un proceso de participación pública muy trabajado, en el que los residentes expusieron sus problemas, así ha quedado recogido en esta memoria informativa.

En el apartado Directrices particulares se indica:

“Exceso de usos terciarios, que amenazan la compatibilidad del residencial. Resulta precisa la revisión normativa que fomente la revitalización y compatibilidad de los diferentes usos y actividades que se desarrollan en el ámbito, con un especial empuje al uso residencial y al comercio tradicional”

En las áreas del barrio del Carmen, Velluters y norte de Seu-Xerea, zonas donde se ha mantenido la actividad residencial, se estudia la posibilidad de establecer usos terciarios en edificios de uso exclusivo en casos puntuales atendiendo a aspectos de tipología y como medidas para la revitalización de algunos edificios.

En las zonas del barrio de Sant Francesc y plaza Tetuán, se reconoce la terciarización adquirida y la implantación de usos terciarios es menos restrictiva.

En el punto 3.3.3 Conclusiones:

“El principal desequilibrio entre los usos que se desarrollan en el ámbito del PEP Ciutat Vella es el que se produce entre el residencial y entre el terciario, pero en concreto respecto del uso hotelero”

“Debe modificarse el régimen de uso actual limitando la implantación del uso terciario hotelero”

Memoria descriptiva y justificativa

En el punto 4 se define como problemática del ámbito la recuperación del tejido residencial:

“En el escenario actual de Ciutat Vella, se aprecia un importante incremento del uso terciario fundamentalmente derivado de la turistificación de la zona, que en poco tiempo puede generar un debilitamiento del tejido residencial debido principalmente a dos factores, el encarecimiento de la vivienda permanente y otros muchos servicios y el deterioro del espacio público”

“El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella tiene como objeto principal la recuperación del tejido residencial, que se considera un aspecto que se debe abordar en profundidad puesto que es una de las asignaturas pendientes en Ciutat Vella”

Se pretende abordar la regulación del uso terciario hotelero y la vivienda turística.

Normas urbanísticas y de protección (modificadas en febrero de 2019 tras el primer período de alegaciones a la exposición pública del Plan)

La clasificación de usos terciarios según el art. 6.4.3 es: comercial, hotelero, vivienda turística, oficinas y recreativo.

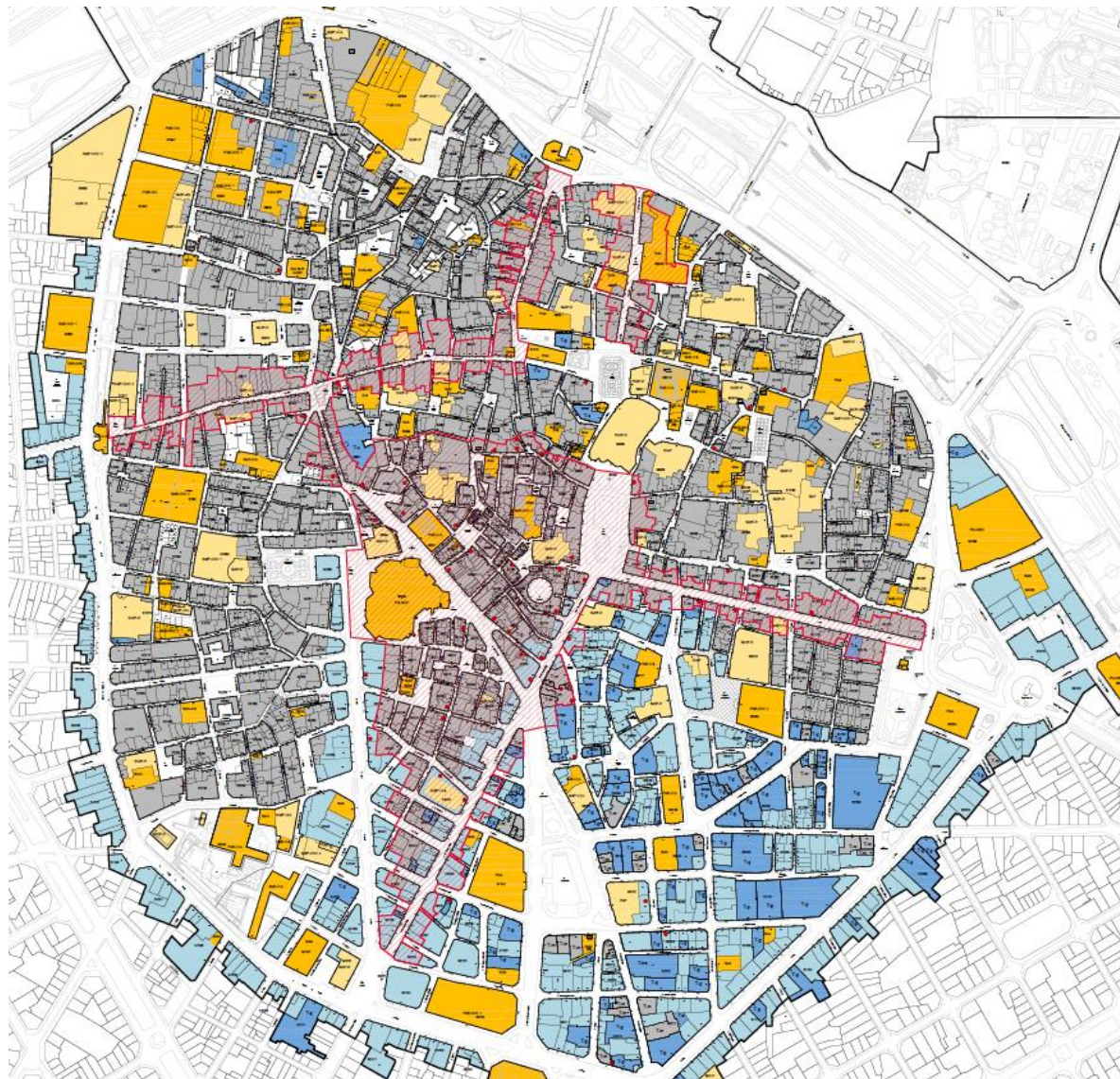
- Comercial (Tco). Categorías dependiendo de su superficie: Tco. 1a, Tco.1b y Tco.1c.
- Hotelero (Tho.1): hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- Vivienda turística (Tvt). Categorías:
 - Tvt-v1: una vivienda con explotación máxima de 60 días al año.
 - Tvt-v2: bloque de viviendas turísticas.
- Oficinas (Tof). Categorías:
 - Tof.1: despacho profesional doméstico en la vivienda.
 - Tof.2: locales de oficinas.
 - Tof.3: locales de oficinas con menos de 5 personas.
- Recreativo (Tre): salas de cine, teatros, salas de conciertos, de reunión, discotecas, etc. Categorías:
 - Tre.1: hasta 300 personas.
 - Tre.2: entre 300 y 700 personas.
 - Tre.3: entre 700 y 1500 personas.

La regulación de usos se realiza según las diferentes áreas de calificación que son:

1. Área de calificación de uso residencial. Subámbitos:

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

- 1.1 Predominancia residencial
- 1.2 Predominancia terciaria
- 1.3 Comercio tradicional y establecimientos emblemáticos
- 1.4 Edificios de uso mixto residencial-terciario
- 1.5 Entorno de protección de los BIC
- 2. Área de calificación de uso terciario exclusivo. Es un área discontinua por varios edificios. Subámbitos:
 - 2.1 Terciario genérico
 - 2.2 Terciario singular
 - 2.3 Terciario recreativo
 - 2.4 Enclave terciario



ÀREES DE QUALIFICACIÓ D'ÚS / ÀREES DE CALIFICACIÓ DE USO

ÀREA DE QUALIFICACIÓ D'ÚS RESIDENCIAL / ÀREA DE CALIFICACIÓ I

Subàmbits / Subàmbitos

- Predominança residencial / Predominancia residencial
- Predominança terciària (comercial-servais)/ Predom
- T-m Edificis d'ús mixt Residencial - Terciari / Edificios de
- Predominança del Comerç tradicional i establiments
- Entorn de protecció de BB.II.CC. / Entorno de protecció (Este subàmbit es representa en el plànol 0-06 CÀTALOG ESTRUCTURAL I ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CULTURALES)

ÀREA DE QUALIFICACIÓ D'ÚS TERCIARI EXCLUSIU/ ÀREA DE CALIFICA

Subàmbits / Subàmbitos

- T-9 Terciari genèric / Terciario genérico
- T-re Terciari recreatiu / Terciario recreativo
- T-s Terciari singular / Terciario singular
- TER-3 Enclavament terciari / Enclave terciario

Plano O-10. Usos

1. Área de calificación de uso residencial

Uso dominante: residencial plurifamiliar.

En toda esta área según el art. 6.7.3 de manera excepcional, se autorizan usos terciarios exclusivos en Casas señoriales o palacios, arquitectura religiosa o edificación singular, a pesar de que es un uso prohibido en la zona, con el fin de que se rehabiliten edificios en los que sea dificultoso implantar el uso residencial y se permite agregar edificios colindantes, con el fin de incrementar la superficie que limitan elementos a proteger como zaguanes, salas nobles, capillas, cocinas, etc.

1.1 Predominancia residencial

Uso global: residencial plurifamiliar.

Los usos prohibidos y permitidos, teniendo en cuenta únicamente el uso terciario exclusivo son los siguientes.

Usos prohibidos:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (excepto para palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa, edificación singular y
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas. Además, discotecas, salas de fiesta y salas de juego.
- Tvt-v2: bloque de viviendas turísticas.

Usos permitidos:

- Tvt-v1: una vivienda con explotación máxima de 60 días al año. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tof.1: despacho profesional doméstico en la vivienda. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera en palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa, edificación singular y edificios protegidos (art.6.7.3 y 6.17.6)
- Tof.2: locales de oficinas. Se permite en edificio de uso exclusivo para palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa y edificación singular y edificios protegidos (art. 6.7.3, art. 6.15 y art. 6.17.6).

- Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c. Se admite en edificio de uso exclusivo para palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa y edificación singular y para edificios protegidos (art. 6.7.3 y art. 6.15).
- Aglutinación de diferentes terciarios en edificio de uso exclusivo, para palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa y edificación singular y para edificios protegidos (art. 6.7.3 y art. 6.15).

1.2 Predominancia terciaria

Uso global: residencial plurifamiliar.

Los usos prohibidos y permitidos, teniendo en cuenta únicamente el uso terciario exclusivo son los siguientes.

Usos prohibidos:

- Tco.2: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo inferior a 12.000m².
- Tco.3: edificio de uso exclusivo comercial con superficie construida de techo superior a 12.000m².
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4: aforo de más de 1.500 personas. Además, discotecas, salas de fiesta y salas de juego.

Usos permitidos:

- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tvt-v1: una vivienda con explotación máxima de 60 días al año. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tvt-v2: bloque de viviendas turísticas. Se permite en edificio de uso exclusivo con una distancia entre ellas mínima de 150m.
- Tof.1: despacho profesional doméstico en la vivienda. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tof.2: locales de oficinas. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tof.3: locales de oficinas con menos de 5 personas. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tre.1, Tre.2 y Tre.3 se permite en edificio de uso exclusivo.

1.3 Comercio tradicional y establecimientos emblemáticos

No trata usos exclusivos terciarios de edificios y remite a los usos de su subámbito.

1.4 Edificios de uso mixto residencial-terciario

Por tratarse de un uso mixto, no se considera en este trabajo.

1.5 Entorno de protección de los BIC

Los usos son los propios de su subámbito.

2. Área de calificación de uso terciario exclusivo

2.1 Terciario genérico

Uso global es el terciario.

Usos prohibidos:

- Rpf, residencial plurifamiliar.
- Rcm, residencial comunitario.
- Tvt, terciario vivienda turística.
- Tof.1, terciario despacho profesional doméstico.
- Tof. 3, locales de oficinas con menos de 5 personas.
- Tco.2 y Tco.3, edificio de uso exclusivo comercial.
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.4, terciario recreativo.

Usos permitidos:

- Tof.2: locales de oficinas. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c: se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tre.1, 2 y 3: se admiten en edificio de uso exclusivo.
- Aglutinación de terciarios: se admiten en edificio de uso exclusivo.

2.2 Terciario singular

Uso global es el terciario.

Usos prohibidos:

- Rpf, residencial plurifamiliar.
- Rcm, residencial comunitario.
- Tvt, terciario vivienda turística.
- Tof.1, terciario despacho profesional doméstico.
- Tof. 3, locales de oficinas con menos de 5 personas.
- Tco.2 y Tco.3, edificio de uso exclusivo comercial.
- Tho.2: Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares.
- Tre.1, 2, 3 y 4, terciario recreativo.

Usos permitidos:

- Tof.2: locales de oficinas. Se permite en edificio de uso exclusivo.
- Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo.
- Tco.1a, Tco.1b y Tco.1c: se admite en edificio de uso exclusivo.
- Aglutinación de terciarios: se admiten en edificio de uso exclusivo.

Se elabora la siguiente tabla, donde se comparan los usos entre todos los planeamientos estudiados.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

	PGOU	PEPRI CARMEN	PEPRI VELLUTERS	PEPRI SANT FRANCESC				PEPRI MERCAT		PEPRI SEU-XEREA					PEP-EBIC 06/07	PEP-EBIC 08	PEP CIUTAT VELLA						
				CHP-131, 132 Y 133	CHP-134	CHP-135	CHP-136	CHP-151, 152 Y 153	CHP-154	CHP-121				CHP-122			RESIDENCIAL		TERCIARIO				
										GRAL	GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3				RESIDENCIAL	TERCIARIO	TERCIARIO GENERICO	TERCIARIO SINGULAR			
SE PROHÍBE	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2	TCO.2			
	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3	TCO.3			
	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2	THO.2			
																		THO.1					
																			TVT-V1		TVT-V1		
																			TVT-V2	TVT-V2		TVT-V2	
	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.1 TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.2 TRE.3 TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.4	TRE.1 TRE.2 TRE.3 TRE.4		
																					TOF.1	TOF.1	
																					TOF.2	TOF.2	
																						TOF.3	TOF.3
SE PERMITE																				TVT-V1	TVT-V1		
																					TVT-V2		
	TCO.1				TCO.1				TCO.1		TCO.1			TCO.1						TCO.1		TCO.1	TCO.1
	THO.1	THO.1	THO.1		THO.1				THO.1		THO.1	THO.1	THO.1	THO.1	THO.1	THO.1				THO.1	THO.1	THO.1	THO.1
	TOF.2				TOF.2		TOF.2		TOF.2			TOF.2		TOF.2						TOF.1	TOF.1	TOF.1	TOF.1
																					TOF.2	TOF.2	TOF.2
																				TOF.3			
									TRE													TRE.1, 2 Y 3	
	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +TOF.2 +TRE.1	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE		T= TCO +THO.1 +TOF +TRE	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE		T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE			T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE					T= TCO.1 +TVT-V1 +TOF.1 +TOF.2		T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2 +TRE.1, 2 Y 3	T= TCO.1 +THO.1 +TOF.2	
EDIFICIOS PROTEGIDOS		TERCIARIZACIÓN EXCEPCIONAL	ART. 6.14	ART. 6.14				ART. 6.14			GRADO 1	GRADO 2	GRADO 3		SI, NOTA 1	SI, NOTA 2			PERMITE THO.1 art.3.16.2 art.6.7.3 art.6.17				

NOTA 1. En palacios y casas señoriales se prohíbe Tre y se permite Tho.1 y ToF.2

NOTA 2. Se pueden terciarizar edificios protegidos si se mantienen los valores patrimoniales

REFLEXIONES

Respecto a la terciarización de la edificación protegida:

El único planeamiento que realmente limitó la terciarización de edificios protegidos fue el PEPRI del Carmen, ya que según su artículo 70.3:

“En edificios catalogados y a fin de fomentar su rehabilitación se establece la posibilidad de desarrollar el uso terciario en todas las plantas del edificio. En este **caso excepcional** se exigirán las siguientes condiciones: a) Su aprobación estará condicionada a la aceptación de un Proyecto de Actividad simultáneo al de Rehabilitación. b) El uso terciario propuesto deberá afectar a la totalidad del edificio. c) **Deberá tratarse de usos tolerados, primando las galerías de arte y actividades culturales, docentes y artesanales**”

Trataba la terciarización como algo excepcional, si bien, la debería haber acotado numéricamente como áreas, distancias, etc. Y los usos terciarios eran muy limitados, ya que no contemplaban ni el hotelero, de oficinas, comercial o recreativo, sino galerías de arte, actividades culturales, docentes y artesanales.

También el PEPRI Velluters en todo su ámbito y los de Sant Francesc y Mercat en algunos de sus ámbitos, con el artículo 6.14 limitaban mucho la terciarización:

“No obstante y en atención a la conservación del patrimonio catalogado, y con el fin de potenciar la pronta rehabilitación de los inmuebles protegidos por el presente plan, podrán autorizarse excepcionalmente usos dominantes diferentes a los contemplados, siempre y cuando se justifique fehacientemente, bien por **imposibilidad de adaptación del tipo sobre el que se interviene a las condiciones funcionales que el uso residencial** exige, bien porque, de origen, dichos edificios se concibieron o respondieron a usos diferentes a los residenciales o compartidos con ellos por tratarse de tipologías mixtas (como es el caso del tipo casa-obrador de origen gremial)”

Esta circunstancia de imposibilidad de adaptación al tipo, rara vez se daba, ya que casi todos los edificios nacieron como residenciales y los que sí se podían terciarizar eran tipos especiales como casa-obrador, etc.

Sin embargo, todo el planeamiento posterior, ha abierto la intrusión del terciario hotelero, comercial y de oficinas para los edificios protegidos como se puede apreciar en la tabla anterior. Incluido el nuevo planeamiento PEP-CIUTAT VELLA, por lo siguiente:

- Por una parte, en todas las memorias informativas y justificativas, se expone la situación de colapso del Centro Histórico frente a la terciarización. También en los procesos participativos, se constató como los residentes exponían que suponía un grave problema para la calidad de la vida residencial.

- En las normas urbanísticas también se indica que el uso terciario hotelero se prohíbe para los edificios protegidos y no protegidos, en el art.6.8, pero hay una excepción, ya que se puede terciarizar completamente para comercial, oficinas u hotelero:

1. Según el art. 6.7.3:
 - Palacios
 - Casas señoriales
 - Arquitectura religiosa
 - Edificación singular
2. Según los arts.6.17.5 y 3.16.2:
 - Palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa o edificación singular+2 edificios (<15,40m de fachada) y para proyectos singulares no hay límite de agregación (por ej. Palacios Eixarchs)

A modo de puntualización, me gustaría reflexionar, por qué es necesario anexionar edificios colindantes a las tipologías especiales como palacios, etc, con el fin de incrementar la superficie que se supone que limitan elementos a proteger como zaguanes, salas nobles, capillas, cocinas, etc., si precisamente estos edificios tienen una gran superficie construida y estos elementos no deberían suponer un detrimento de superficie aprovechable para el uso, sino unas estancias especiales para usos más estudiados, tenemos el ejemplo de una iglesia en el Convento de San José y Santa Teresa donde se llevan a cabo conciertos, ¿por qué un turista no puede tomarse un café en un lugar tan idílico como una capilla, una sala noble?. Esta anexión es un pretexto para incrementar la mancha de terciario.

3. Según el art. **6.17.6** "Se aplicará este régimen de uso también a aquellos **inmuebles protegidos del área de calificación residencial** que excepcionalmente atendiendo a la tipología y condiciones fijadas pueda acogerse a él siempre con informe preceptivo de la Comisión Municipal de Patrimonio que autorice la implantación del régimen de usos previstos para el subámbito Terciario-singular (T-s)" :

Edificios protegidos

Con lo cual, no sólo Palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa, edificación singular (y colindantes) se van a poder terciarizar, sino lo más incomprensible de todo, los edificios protegidos que precisamente con este PEP de Ciutat Vella, se han incrementado notablemente frente a los planeamientos anteriores.

¿Por qué un planeamiento que está tan elaborado y ya ha tenido en cuenta en su redacción a todos los agentes implicados, no prohíbe claramente y sin fisuras el uso terciario en el Centro Histórico y deja como excepciones todos los casos que al final tendrán que tener un visto bueno de la Comisión de Patrimonio?

Con el desgaste que supone diariamente defender el patrimonio ante unos promotores que lo que quieren es rentabilizar su producto, si los técnicos municipales no tenemos una normativa sin fisuras, es algo totalmente titánico, porque no se ataja desde un principio, sino que se deja la posibilidad para que justificadamente se terciarice. Esto demuestra la importancia y lo imprescindible que es un control municipal sobre las intervenciones en el patrimonio y sobre todo más aún con lo que nos viene encima, el Proyecto de decreto de modificación de la Lotup, con el que las intervenciones en el patrimonio podrán ser informadas únicamente por entidades privadas, sin la supervisión del técnico municipal, pero esto es harina de otro costal y sería objeto de otro TFM.

Es necesario indicar que está pendiente de publicarse una tercera modificación del PEP, en la que, tras conversaciones mantenidas tanto con los técnicos redactores como con funcionarios municipales, lo recogido en el anterior art. 6.17.6 se va a eliminar. Por lo que es una gran noticia y un gran alivio para todos los que amamos el Centro Histórico de nuestra ciudad.

3. ANÁLISIS DE LA TERCIARIZACIÓN EN LAS BASES DE DATOS Y EXPEDIENTES DE OBRAS. TRABAJO DE CAMPO

Este capítulo es el alma o piedra angular del trabajo, ya que en primer lugar en el capítulo 3.1 se muestra mediante una tabla muy desarrollada, todos los edificios del Centro Histórico que se encuentran terciarizados o en trámite de terciarización, cuyos datos se obtuvieron según explica el capítulo 1.3 Fuentes y mediante el proceso descrito en el capítulo 1.4 Metodología de estudio.

Seguidamente el capítulo 3.2 toda la información anterior se refleja en diferentes planos:

- terciarización total con todos los subtipos
- subtipos de terciarización: comercial, oficinas, recreativo y hotelero
- terciarización en edificios protegidos y en no protegidos
- terciarización:
 - con licencia o en trámite
 - con registro de Conselleria de Turismo a falta de licencia municipal
 - sin ningún tipo de permiso
- edificios con terciarización que conlleva rehabilitación integral por encontrarse con órdenes de ejecución o edificios que se encuentran en buen estado y sólo cambian el uso sin tener que hacer obras de consolidación o rehabilitación
- grado de conservación de elementos patrimoniales

Por último lugar, en el capítulo 3.3 se comprara la terciarización real del Centro Histórico fruto del estudio realizado, con los usos que el futuro planeamiento de aplicación, en tramitación, PEP CIUTAT VELLA, pretende para el Centro Histórico.

3.1 Base de datos de los edificios terciarizados en el Centro Histórico

En esta tabla se adjuntan una serie de parámetros para caracterizar el tipo de edificios que se terciariza y son:

1. Respecto al nivel de protección:

- 0: no se encuentra protegido
- 1: nivel de protección 1 o integral
- 2: nivel de protección 2 o parcial
- 3: nivel de protección 3 o ambiental
- solar: no hay edificación, es un solar

2. Emplazamiento

3. Descripción del uso analizado. Siempre son usos exclusivos, que se desarrollan en las plantas altas de los edificios, como se viene comentando a lo largo del trabajo. Se representan con los siguientes colores:

Rojo: hotelero en edificio protegido

Azul: oficinas

Verde: recreativo

Amarillo: comercial

Granate: hotelero sin licencia

Magenta: hotelero en edificio no protegido

Dentro del uso hotelero que es la denominación desde el punto de vista municipal, sí que se indican los subtipos de acuerdo con la denominación que hacen los solicitantes y con la que se califica la actividad desde la Consellería de Turismo: hotel, hostel, apartamentos turísticos, albergue, etc. estando todos incluidos en el uso como se indica anteriormente terciario hotelero, se considera adecuado ampliar la información, es por ello, que se han indicado estos subtipos.

4. Número de expediente y Servicio Municipal que lo tramita.

5. Respecto al desarrollo de la actividad:

- Con licencia: con licencia municipal concedida.
- En trámite: con licencia solicitada y en trámite de obtención.
- Sin licencia: ejerciendo sin licencia. Son edificios con actividad implantada después de 1984 y sin solicitud de licencia que conste en la base de datos. Dentro de este apartado se identifica con un interrogante aquellas actividades, de las que no consta licencia en la base de datos municipal y que pudiera ser que tuvieran licencia concedida anteriormente al año 1984, que es la fecha desde la que figuran expedientes en la base informatizada de la plataforma electrónica municipal PIAE.

6. Uso que le otorga el planeamiento municipal vigente. El uso propuesto por el PEP CIUTAT VELLA, se estudia en la comparativa de planos del apartado 3.3.

7. Antecedentes

Datos de interés

8. ¿Se conservan los elementos patrimoniales?

Aquí se indica qué elementos patrimoniales o protegidos se conservan y se califica la intervención de rehabilitación para el uso terciario como:

Muy bien: intervención sobresaliente

Bien: intervención aceptable

Regular: conservación patrimonial grado medio

Mal: mala conservación patrimonial

Muy mal: pérdida de elementos patrimoniales de gran valor

Nueva planta: no hay nada que decir patrimonialmente, ya que no se encuentra protegido.

Solar: pendiente de construcción

Sin intervenir: el edificio se encuentra de origen y pendiente de rehabilitación

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	ABADÍA SAN MARTÍN 3	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2002/102. REHABILITACIÓN HOTEL BRISTOL		1		
2	ABADÍA SAN MARTÍN 10 Y VITORIA 9	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2016/649. HOTEL MARQUÉS HOUSE		1	
0	ABATE 4	EXCLUSIVO AP TUR						1
2	ALMIRANTE 14	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2005/290. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA HOTEL	03901/2005/1633. HOTEL		1	
2	ALTA 25	EXCLUSIVO AP TUR						1
2	ANGEL 1 (PZA)	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/2103. HOTEL		1	
2	ANGEL CUSTODIO 7	EXCLUSIVO AP TUR						1
2	APARISI Y GUJARRO 5	EXCLUSIVO TEATRO			03901/2011/1856. TEATRO	1		
0	ARZOBISPO MAYORAL 10	EXCLUSIVO OFICINAS MUNICIPALES	03501/1991/308. EDIFICIO PARA OFICINAS			1		
2	AVELLANAS 10	EXCLUSIVO HOSTAL	03501/2017/1901. HOSTAL				1	
0	AVELLANAS 14	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	AYUNTAMIENTO 17	EXCLUSIVO RECREATIVO				1		
2	AYUNTAMIENTO 25	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	AYUNTAMIENTO 29	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
1	BAJA 48	EXCLUSIVO HOSTEL		03502/2011/156. HOSTEL INNSA		1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
TERCIARIO	Hotel Petit Palace	Fachada y elementos singulares (columnas de fundición). Han demolido todo lo demás. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Han demolido todo lo demás, incluido establecimiento emblemático como Café Madrid. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, elementos romanos, muralla. Demolición de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Mal estado	No se ha intervenido. El edificio se encuentra pendiente de rehabilitación. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, carpintería exterior, restos antiguo palacio. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Cerchas metálicas nave patio trasero. BIEN.
EXCLUSIVO TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado, en uso.	Se realiza excavación arqueológica sin licencia y se paran las obras. Se encuentra pendiente de intervención y SI que se van a conservar elementos patrimoniales muy interesantes, mosaicos Nolla, escalera barroca y muros de sillería porque el Ayuntamiento lo ha detectado a tiempo en una inspección. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Son varios exptes	NUEVA PLANTA
SOCIO CULTURAL	Cine Rialto	Todos. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio Telefónica	Fachada, estructura. BIEN
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y TERCIARIO	Edificio Generali	Fachada, cubierta y elementos comunes (zaguán). BIEN
TERCIARIO	El edificio se reforma para el hostel. Casa Insa	Fachada, elementos comunes, patio interior, escalinata y espacios interiores. MUY BIEN.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	BALMES 17	EXCLUSIVO ALBERGUE		03501/1998/474. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA ALBERGUE SCOUTS	03502/1998/474. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA ALBERGUE		1		
SOLAR	BANY 27,29,31	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				03901/2017/1738. EDIFICIO NUEVA PLANTA APARTAMENTOS TURÍSTICOS	1		
2	BARCAS 2 Y CORREOS 3	EXCLUSIVO OFICINAS		03501/1982/16 Y 03502/1982/16. REFORMA OFICINAS			1		
2	BARCAS 4	EXCLUSIVO HOTEL							?
2	BARCAS 5	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2017/1045. HOTEL		1	
2	BARCAS 6	EXCLUSIVO OFICINAS							?
0	BARCAS 8	EXCLUSIVO OFICINAS							?
2	BARCAS 13	EXCLUSIVO PENSION		03501/2012/241. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA PENSIÓN			1		
0	BARCELONA 11	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2017/1062. OFICINA					1	
2	BARCELONINA 1	EXCLUSIVO HOSTAL		03501/2018/1024. REFORMA DE HOTEL				1	
2	BARCELONINA 5	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2005/666. HOTEL	1		
2	BARÓN DE PETRÉS 3	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2005/210. LICENCIA ACTIVIDAD OFICINAS				1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pavimentos desaparecidos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SOLAR
TERCIARIO		Fachada. Se vació por dentro. MAL
TERCIARIO HOTEL	Hotel Reina Victoria	Fachada, zaguán. BIEN
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR TERCIARIO		Todos, incluidos mosaicos Nolla espectaculares. Se mantiene todo porque la intervención para hostel ha sido mínima y de bajo presupuesto, lo mejor que le podía haber pasado al edificio. Es un edificio señorial maravilloso. MUY BIEN
RED SECUNDARIA EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL	Banco de España	Fachada. BIEN
TERCIARIO	Banco Santander	NUEVA PLANTA
TERCIARIO	Lotelito	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Hostal Londres	Fachada. REGULAR
TERCIARIO HOTEL	Hotel Excelsior	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	CCOO	Fachada y estructura. BIEN

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	BELÉN 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/521. LEGALIZACIÓN EDIFICIO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					1
2	BENEFICENCIA 10	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						1
2	BENEYTO Y COLL 1 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/119. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1		
0	BISBESA 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	BLANQUERIAS 4	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/2444. HOTEL		1	
2	BLANQUERIAS 6	EXCLUSIVO OFICINAS			03901/1998/1621. SGAE	1		
2	BLANQUERIAS 11	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2002/112. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA HOTEL	03901/2004/404. HOTEL 4 ESTRELLAS	1		
2	BOIX 3	EXCLUSIVO HOTEL	03501/2016/137. OBRAS PENSIÓN			1		
2	BOIX 4	EXCLUSIVO HOTEL	03501/1993/425. REHABILITACIÓN PARA HOTEL			1		
2	BOLSERÍA 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
0	BOLSERÍA 17	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	BOLSERÍA 28	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2016/32. Cº USO A APART. TURISTICO					1
2	BOLSERÍA 31	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/420. APARTAMENTOS TURISTICOS					1
2	BONAIRE 6	EXCLUSIVO COMERCIAL GALERÍA DE ARTE	03901/2013/287. Cº TITULAR GALERÍA ARTE ADELANTADO					

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ejercen sin licencia	Fachada. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio	Fachada y estructura. Se han demolido todos los revestimientos interiores del edificio y zaguán y era un palacio. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Sede Psoe	Fachada, se vació el edificio. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	SGAE	Fachada y elementos singulares. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Rehabilitación integral para hotel Carmen	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, carpinterías, pavimentos Nolla. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y carpinterías. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ejercen sin licencia	Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores y carpinterías. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Se les ha requerido legalización, tienen que volver a vivienda.	Fachada, estructura. Sotabalcones cambiados. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores y carpinterías. MAL

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	BONAIRE 11	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2014/1268. LEGALIZACIÓN APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1
2	BORDADORES 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2019/1482. Cº USO A APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1
2	BRETÓN DE LOS HERREROS 5	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2006/684. OFICINAS			1		
2	BURGUERINS 5	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2016/1514. VACIADO PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1		
1	CABALLEROS 26	EXCLUSIVO TERCARIO OFICINAS	02302/1998/355. INOCUA OFICINAS			1		
2	CABALLEROS 28	EXCLUSIVO OFICINAS			03901/2016/603. OFICINAS		1	
2	CABALLEROS 31	EXCLUSIVO TEATRO			03901/1994/1343, COMEDOR Y BAR EN TEATRO TALIA	1		
2	CABALLEROS 32	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/1150. HOTEL		1	
1	CABALLEROS 33	EXCLUSIVO HOTEL			HOTEL. No tengo nº expte, pero han pedido arqueología en licencias para hotel		1	
2	CABALLEROS 41	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/390. COMUNICACIÓN APARTAMENTOS TURÍSTICOS CONSELLERIA				1
2	CABILLERS 3	EXCLUSIVO HOTEL-APARTAMENTOS		03501/2014/1003. LICA HOTEL		1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ejercen sin licencia	Fachada. Pérdida de revestimientos interiores y de carpinterías. MAL
NO TERCARIO HOTEL, NO SE DARÁ ESTA LICENCIA THO	Son apartamentos turísticos ilegales, no legalizables	Fachada. Pérdida de todo lo demás. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Banco	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ordenes de ejecución de ruinas	Fachada. Se vació por dentro y tenía vigas medievales policromadas. MUY MAL
SISTEMA LOCAL SERVICIO PUBLICO SOCIO CULTURAL PRIVADO	Palacio	Fachada, estructura, espacios interiores y elementos singulares. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio	Fachada, estructura, espacios interiores y elementos singulares. MUY BIEN
SISTEMA LOCAL SERVICIO PUBLICO SOCIO CULTURAL	Teatro Talía	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, restos de muralla y muros medianeros antiguos. Forjados demolidos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio Centelles	Es un palacio espectacular. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, cubierta y zaguán (pintado de azul impropio). Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio señorial	Fachada y escalera. Pérdida de todos los revestimientos interiores. Modificación de envolvente. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2301-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMTIE	SIN LICENCIA
0	CABRITO 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/504. CONSELLERIA COMUNICA APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1
2	CADIRERS 2	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2018/454. HOTEL		1	
2	CADIRERS 11	EXCLUSIVO HOSTEL	02301/2001/256. HOSTAL			1		
2	CALABAZAS 6 Y 8	EXCLUSIVO PENSIÓN			03901/2017/2589. PENSIÓN		1	
2	CAMBIOS 4 Y NUMANCIA 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2017/2546		1	
0	CARDA 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						
2	CARDA 5 Y PALACIOS EXARCHS	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/1735 03901/2017/1734 03901/2017/1472		1	
2	CARDA 11	EXCLUSIVO HOSTAL		03501/2014/745. REPARACION CUBIERTA HOSTAL		1		
2	CARMEN 5 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2018/2187. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	CATALANS 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	CERRAJEROS 9	EXCLUSIVO HOSTAL		03501/2018/2350. CESE ACTIVIDAD HOSTAL				1
2	CERRAJEROS 13	EXCLUSIVO HOSTAL	02302/2013/1525 Cº TITULAR HOSTAL	03501/2019/146. LICA HOSTAL			1	

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Antiguo colegio abandonado	Todos, porque está de origen. Pero va un hotel, peligro. SIN INTERVENIR de momento, a falta del inicio inminente de las obras.
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Todos, incluidos mosaicos Nolla espectaculares. Se mantiene todo porque la intervención para hostel ha sido mínima y de bajo presupuesto, lo mejor que le podía haber pasado al edificio. Es un edificio señorial maravilloso. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Rehabilitación edificio de viviendas	Fachada y cubierta. Pérdida de todos los revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Está en buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
HOTEL	Palacios Eixarchs y solares calle Carda	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Hostal la Morellana	Fachada y arcos góticos. Pérdida revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y zaguán. Edificio señorial que ha perdido todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio gótico rehabilitado, licencia solicitada para mixto, pero ejercen de exclusivo. Tienen pág. web, monsuites	Fachada, arcos góticos de piedra y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Está ilegal porque se ha ordenado el cese.	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501- LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901- ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
0	COBERTIZO DE SANTO TOMÁS 1 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2013/375. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	COCINAS 5	EXCLUSIVO HOSTAL				03901/2019/733. HOSTEL		1	
0	COLÓN 1	EXCLUSIVO COMERCIAL					1		
2	COLON 25	EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINAS			03502/2010/79. REHABILITACIÓN Y Cº USO OFICINAS		1		
0	COLÓN 27	EXCLUSIVO COMERCIAL							?
0	COMEDIAS 19	EXCLUSIVO PENSIÓN	02302/1994/672. PENSIÓN				1		
2	COMEDIAS 21 ó NAVE 7	EXCLUSIVO HOTEL							1
2	COMEDIAS 22	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				03901/2018/385. APART TUR		1	
2	CONDE DE CARLET 3	EXCLUSIVO OFICINAS				03901/1997/534. ED OFICINAS SEDE SOCIAL	1		
2	CONDE DE MONTORNÉS 8	EXCLUSIVO PENSIÓN		03501/2014/302. PENSIÓN					1
2	CONDE DE TRÉNOR 15	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/687. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	CONDE DE TRÉNOR 16	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2015/850. LEGALIZACIÓN APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	CONDE DEL REAL 1	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	CONVENTO DE SAN FRANCISCO 5	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Es todo la misma parcela, el ed de la esquina se vació por dentro	Nueva planta unida con edificio protegido que se demolió por dentro y sólo queda la fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ordenes de ejecución de ruinas. Palacio gótico. Antiguo pub La Marxa	Se inició excavación arqueológica sin licencia, se paralizaron las obras. SIN INTERVENIR
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio Apple	Fachada y carpintería exterior. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
TERCIARIO	Corte Inglés	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y zaguán. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Están en pág Consellería, sin licencia Ayto	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Demolición de forjados, pérdida de revestimientos. Obras sin licencia. Excavación arqueológica sin licencia y pasa la muralla. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Confederación empresarial valenciana	Fachada. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Está ilegal porque no se dió licencia	Fachada, zaguán y forjados. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ordenes de ejecución de ruinas	Inicio inminente de las obras. Se va a conservar fachada, estructura, zaguán, escalera, carpinterías, pavimentos de Nolla, hidráulicos y adoquines de rodono. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Se mantiene todo, porque es un hostel con intervención mínima. Tiene mosaicos Nolla espectaculares. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y zaguán. BIEN

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	CONVENTO DE SAN FRANCISCO 7	EXCLUSIVO HOTEL	02302/1999/256. REFORMA HOTEL			1		
0	CONVENTO DE SANTA CLARA 1	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/1999/345. LICENCIA OFICINAS			1		
2	CONVENTO DE SANTA CLARA 3	EXCLUSIVO PENSION			03901/1969/53380. PENSIÓN	1		
0	CONVENTO DE SANTA CLARA 5	EXCLUSIVO HOTEL						?
0	CORONA 7	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
SOLAR	CORONA 12 Y 14	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2018/269. HOTEL NUEVA PLANTA		1	
SOLAR	CORREGERIA 13, 19 Y TAPINERIA 31	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/303. NUEVA PLANTA APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	CORREGERIA 26	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/1944. REFORMA ED PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	CORREGERIA 28, BANY DELS PAVESOS 4	EXCLUSIVO APARTAHOTEL			03901/2018/265. HOTEL APARTAMENTO		1	
2	CORREGERIA 29 Y PZA IBAÑEZ 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/455. Cº USO A APARTAMENTOS TURÍSTICOS 03501/2019/338. COMUNICA CONSELLERIA APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
THO1. HOTEL	Hotel	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores, carpintería exterior de aluminio. MAL
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y Terciario		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Carpintería exterior de aluminio y persianas cajoneras, pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
TERCIARIO HOTEL	Están en pág Consellería, sin licencia Ayto	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SOLAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SOLAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Aún no está implantado	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Es un palacio y un edificio antiguo	El edificio está de origen y en el palacio en una antigua intervención demolieron forjados y sólo queda fachada, zaguán y núcleo de escalera. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Están ilegales y en funcionamiento	Fachada y estructura. BIEN

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	CORREOS 1	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/1980/133. REFORMA PARA OFICINAS		1		
0	CORREOS 8	EXCLUSIVO HOTEL					?
2	COTANDA 4	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2010/1415	1		
2	CRESPINS 3	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/1991/108. REHABILITACIÓN ED PARA OFI		1		
2	DON JUAN DE AUSTRIA 5	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2018/1929. HOTEL		1	
2	DON JUAN DE AUSTRIA 20	EXCLUSIVO RECREATIVO		03901/2017/1815. CENTRO ARAGONÉS		1	
2	DOCTOR ROMAGOSA 1	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/1994/566. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA OFICINAS.		1		
0	EDITOR CABRERIZO 6	EXCLUSIVO PENSIÓN		03901/1988/468. PENSIÓN	1		
SOLAR	EIXARCHS 1	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2017/1735. HOTEL		1	
1	EIXARCHS 3, 5 Y 7	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2017/1735. REHABILITACIÓN Y CONSTRUCCION. 03901/2017/1472 CONSTRUCCION ED 03901/2017/1734 REHABILITACION		1	
SOLAR	EIXARCHS 20	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/1371. NUEVA PLANTA PARA APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1		
0	EMBAJADOR VICH 3	EXCLUSIVO OFICINAS					?
2	EMBAJADOR VICH 5	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2008/164. HOSTAL	1		
0	EN BLANCH 5	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	EN BORRÁS 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y Terciario		Fachada, estructura y zaguán. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Están en pág Consellería, sin licencia Ayto.	NUEVA PLANTA
THO1. HOTEL		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Sede Colegio Administradores	Fachada. Demolición de estructura interior. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Centro Aragonés. Buen estado	Fachada, estructura y teatro. BIEN
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Y Terciario	Edificio Lucini. Les salió un cementerio en la excavación	Fachada y zaguán. Demolición de forjados, conllevando pérdida de todos los revestimientos interiores. Carpintería exterior de aluminio. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SOLAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Son BRL. Palacios Eixarchs	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. Carpintería de lamas de aluminio en fachada interior de patio de manzana enfrente de muralla árabe. MAL

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	EN BOU 2	EXCLUSIVO PENSIÓN			03502/1997/394. REHABILITACIÓN ED PARA PENSIÓN		1		
2	EN GORDO 31	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	EN LLOP 5	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2015/1444. HOTEL		1	
2	EN LLOPIS 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	ERCILLA 23	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	ESTAMEÑERÍA VIEJA 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/114. LEGALIZACIÓN THO					1
0	GARRIGUES 1	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2010/1568. OFICINA						?
2	GARRIGUES 2	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2019/737. HOTEL		1	
2	GARRIGUES 4	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2018/372. HOTEL		1	
SOLAR	GARRIGUES 7	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2018/96. HOTEL		1	
0	GASCONS 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	GOBERNADOR VIEJO 9	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2000/814. OBRAS EN OFICINAS				1		
2	GOBERNADOR VIEJO 29	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2017/1277. HOTEL		1	
2	GRABADOR SELMA 5	EXCLUSIVO HOTEL	02302/1998/1299. OBRAS MENORES EN HOTEL				1		
SOLAR	GUILLEM DE CASTRO 56	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2017/1794. HOTEL		1	

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada con arcos de sillería en planta baja. Demolición del resto. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Es hotel Venecia	Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores y carpintería de aluminio en fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	No son legalizables por incompatibilidad de uso	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores y carpintería exterior de aluminio. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Solo está dada de alta la empresa en la web de turismo, no los APARTAMENTOS TURÍSTICOS	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio. Gremio maestros horneros	Fachada, zaguán y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, patio trasero. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SOLAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	GUILLEM DE CASTRO 64	EXCLUSIVO HOSTEL	03901/2017/1946. HOSTEL		1	
2	GUTENBERG 2	EXCLUSIVO HOSTEL				1
2	HORNO DE LOS APÓSTOLES 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				?
2	JUAN DE VILLARRASA 12	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				?
2	JOAN PLAÇA 1	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				?
2	JURISTAS 1	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				?
0	JURISTAS 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS				?
2 Y PALACIO	JURISTAS 10 Y RELOJ VIEJO 4	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2017/1893. HOTEL 03901/2018/1369. HOTEL Y 03901/2017/1893		1	
1	LANDERER 1	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2018/374. INFORME COMPATIBILIDAD FAVORABLE			?
2	LANDERER 5	EXCLUSIVO TEATRO	03901/2016/2300. REPARACIÓN GRADAS TEATRO ESCALANTE 03901/1985/193. TEATRO ESCALANTE	1		
2	LINTERNA 14	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2017/2634. HOTEL		1	
0	LINTERNA 31	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2012/674. HOTEL	1		
2	LIÑÁN 3	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2016/2529. REHABILITACIÓN ED PARA HOTEL	1		
2	LONJA 4	EXCLUSIVO HOSTEL	03901/2016/1197. HOSTEL	1		
2	LOS MAESTRES 1	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2018/375. HOTEL		1	
2	LOS MAESTRES 7	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2017/1777. HOTEL		1	
2	LUIS VIVES 3	EXCLUSIVO OFICINAS	03901/2003/2492. ED INGENIERO CAMINOS	1		
0	MADRINA 3					?
2	MANISES 7	EXCLUSIVO HOTEL	03901/2017/330. HOTEL		1	

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
TERCIARIO GENÉRICO	Está en funcionamiento. Forma parte del BRL del Convento.	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y carpintería exterior. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y forjados. Forjados nuevos intermedios, carpintería exterior aluminio imitación madera y pérdida revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y forjados. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Antiguos edificios protegidos maravillosos que se demolieron. Intervención nefasta, imitando antigua fachada.	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Antiguo pub Calcatta y edificio colindante	Palacio gótico y edificio residencial que se pretenden unir. Intervención con peligro de pérdida patrimonial. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Han solicitado sólo la compatibilidad y es favorable. Es BRL, bien de relevancia local.	Palacio rehabilitado. Se ha conservado fachada, estructura y elementos singulares. BIEN
SISTEMA LOCAL SERVICIO PUBLICO SOCIO CULTURAL	Teatro Escalante. Es BRL	Fachada, estructura y teatro. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Casa señorial. Está de origen	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ruina	Fachada. La intervención no ha llegado a tiempo el edificio está en ruina. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y pavimentos de mosaicos Nolla muy interesantes. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio residencial de origen, precioso	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio de los Maestres. Antiguo Museo Nacional de Cerámica. Edificio maravilloso. Está de origen.	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Oficinas Colegio Ingenieros de Caminos	Fachada en plantas altas. Demolición del resto. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio. Estaba en buen estado. Eran viviendas.	Fachada. Demolición de muros de tapial, de todos los revestimientos interiores, de la carpintería de fachada. Destrozo patrimonial. MUY MAL

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	MANTAS 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/156. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	MANTAS 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MANTAS 16	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/517. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	MAR 28, 30 Y 32	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2018/328. EXCLUSIVO HOTEL		1	
3	MAR 44	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MARGARITA VALLDAURA 1	EXCLUSIVO HOTEL	03501/2017/311. HOTEL			1		
0	MARIA CRISTINA 8	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2016/2331. HOTEL	1		
2	MARIANO BENLLIURE 7 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2018/1029. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	MARIANO BENLLIURE 9 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2018/1457. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	MARQUES DE DOS AGUAS 6	EXCLUSIVO HOTEL			HOTEL INGLES	1		
2	MARTIN MENGOD 7 Y LOPE DE VEGA 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/501. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1		
2	MARTIN MENGOD 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
0	MARTINEZ CUBELLS 3	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2000/177. HOTEL		1		
2	MERCADO 10	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MERCADO 19 (PZA DEL)	EXCLUSIVO HOSTAL						?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Están ejerciendo	Fachada, forjados. Pérdida de todos los revestimientos interiores. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Están ejerciendo. Sólo está dada de alta la empresa en la web de Conselleria, ni siquiera los apartamentos turísticos	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Edificio vaciado. Sólo queda fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Edificio vaciado. Sólo queda fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio señorial de viviendas rehabilitado	Fachada. BIEN
TERCIARIO		Fachada, elementos comunes. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, forjados. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio rehabilitado	Fachada, pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Hostal el Pilar	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	MERCADO 38 (PLAZA DEL)	EXCLUSIVO PENSIÓN		03501/2017/1751. PENSIÓN			1	
2	MERCADO 41 Y 42 (PZA DEL)	EXCLUSIVO PENSIÓN		03501/2014/1269. PENSIÓN	03901/2018/1318. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	MERCED 2 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MERCED 3 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2016/266. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
0	MERCED 6 (PZA)	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2016/913. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	MILAGRO 15	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2018/383. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	MONJAS 4	EXCLUSIVO HOSTAL	02302/2009/1550. HOSTAL			1		
2	MORATIN 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/158. EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
0	MORATIN 14	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	MOSSEN FEMADES 9 Y 11	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2015/1397. HOTEL	1		
2	MOSSEN SORELL 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
0	MOSSEN SORELL 13 (PZA)	MIXTO APARTAMENTOS TURÍSTICOS (PB, 1º Y 2º) Y VIV (3º Y 4º)		03501/2017/37. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1
2	MURILLO 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MUSICO PEYDRÓ 9	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2013/1856. HOTEL	1		
2	MUSICO PEYDRÓ 21	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	MUSICO PEYDRÓ 26	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	NA JORDANA 12	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	NAVE 3	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2014/929. HOTEL	1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Edificio señorial con pérdida de todos los revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA. Edificio impropio para centro histórico. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán y estructura. Pérdida de forjado de cubierta. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, forjados, muros interesantes. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, forjados. BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		Fachada. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Esta dada de alta la empresa en la web de turismo, no los apartamentos.	Fachada, forjados. Pérdida de revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y forjados. Edificio ecléctico con pérdida de revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Vaciado de edificio. Sólo queda fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura. Pérdida de revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Carpintería exterior aluminio imitación madera y pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y cubierta. Pérdida de todos los revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
0	NAVE 20	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	NAVELLOS 10	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	OBISPO DON JERONIMO 11	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/525. APARTAMENTOS TURÍSTICOS				1	
2	OEST 48	EXCLUSIVO TERCIARIO OFICINAS							?
0	PADILLA 4	EXCLUSIVO HOTEL							?
2	PALAFX 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	PALOMAR 10	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	PALOMAR 12	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
2	PALOMAR 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS							?
0	PASCUAL Y GENIS 1	EXCLUSIVO OFICINAS					1		
2	PASCUAL Y GENÍS 2	EXCLUSIVO BANCO			03502/2000/5. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA OFICINAS				?
0	PASCUAL Y GENÍS 4	EXCLUSIVO BANCO				03901/2000/1212. CERTIFICADO ACTIVIDAD	1		
2	PASCUAL Y GENIS 5	EXCLUSIVO OFICINAS	02302/2004/1221. OFICINAS		03502/2004/82. EDIFICIO DE OFICINAS	03901/2004/1035	1		
2	PASCUAL Y GENIS 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2015/146. APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	PASCUAL Y GENIS 16	EXCLUSIVO OFICINAS		03501/1996/489			1		
2	PASCUAL Y GENIS 22	EXCLUSIVO HOTEL				03901/2018/1638. HOTEL		1	
2	PASEO DE RUZAF 30	EXCLUSIVO OFICINAS							?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Empresa dada de alta en web conselleria, pero no los apartamentos.	Fachada. Carpintería exterior de aluminio y demolición interior. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, carpinterías interiores, revestimientos. MUY BIEN
TERCIARIO		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Está en pág. Conselleria, sin licencia Ayto.	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Tienen web	Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Esta dada de alta la empresa en la web de turismo, no los apartamentos.	Fachada, zaguán y patio. BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores, de pérgola de fachada. REGULAR
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, escalera. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y zaguán. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio emblemático	Edificio emblemático. Ya intervenido con pérdida de revestimientos y carpinterías en planta baja y entresuelo. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	PAZ 5	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2018/921. HOTEL		1	
2	PAZ 24	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/378. CONSELLERIA COMUNICA LA INSCRIPCIÓN					?
2	PAZ 32	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2016/604. PENSIÓN			?
2	PAZ 36	EXCLUSIVO HOSTEL			03901/2005/529. PENSIÓN	1		
2	PAZ 38	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2017/2543. HOTEL 03901/2017/1026.		1	
2	PAZ 42	EXCLUSIVO HOTEL		03502/2000/224. HOTEL	03901/2000/2597 LICENCIA HOTEL 03901/2016/2577 03901/2016/2244 03901/2016/2110 MODIFICACIÓN HOTEL	1		
0	PERIODISTA AZZATI 9	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/2013/871. LEGALIZACIÓN OBRAS OFICINAS			1		
2	PIE DE LA CRUZ 12	EXCLUSIVO ALBERGUE			03901/2018/419. ALBERGUE		1	
2	PINTOR DOMINGO 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	PINTOR FILLOL 4	EXCLUSIVO HOSTEL						?
2	PINTOR SOROLLA 2	EXCLUSIVO BANCO				1		
0	PINTOR SOROLLA 3	EXCLUSIVO BANCO				1		
2	PINTOR SOROLLA 5	EXCLUSIVO OFICINAS		03502/1994/1515. OFICINAS		1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio emblemático	Fachada y escalera. Pérdida de todos los revestimientos interiores. Modificación de envolvente con piscina. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, zaguán y mosaicos Nolla. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y escalera. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, escalera con claraboya. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio señorial de origen. Espectacular	SIN INTERVENIR. Mantiene los elementos patrimoniales porque aún no se ha realizado la intervención.
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Sólo está dada de alta la empresa en la web de Conselleria, ni siquiera los APARTAMENTOS TURÍSTICOS.	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio reformado	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
TERCIARIO		Fachada y estructura. BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		Vaciado, unión y elevación de dos edificios. MUY MAL

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
1	PINTOR SOROLLA 6	EXCLUSIVO BANCO		03502/2008/100. REFORMA		1		
0	PINTOR SOROLLA 8	EXCLUSIVO BANCO				1		
0	PINTOR SOROLLA 11	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
0	PINTOR SOROLLA 17	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
0	PINTOR SOROLLA 21	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	PINTOR SOROLLA 23	EXCLUSIVO OFICINAS			03901/2005/1887. OFICINAS	1		
2	PINTOR SOROLLA 24 Y MONJAS SANTA CATALINA 6	EXCLUSIVO BANCO	03501/1993/2305. AMPLIACION EDIFICIO BANKINTER			1		
0	PINTOR SOROLLA 25	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
0	PINTOR SOROLLA 31	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
0	POETA QUINTANA 26	EXCLUSIVO COMERCIAL				1		
2	POETA LIERN 16	EXCLUSIVO HOTEL	03501/2013/233. HOTEL			1		
2	POETA LIERN 23 Y 25	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2018/341. HOTEL		1	
2	POETA LLOMBART 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/814. LEGALIZAR APARTAMENTOS TURÍSTICOS					1
0	POETA QUEROL 15	EXCLUSIVO OFICINAS		03502/1987/240. REFORMA CAMARA COMERCIO		1		
2	PORTAL DE VALLDIGNA 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					1	
2	PORTAL DE VALLDIGNA 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
TERCIARIO	ES BRL	Fachada, estructura y espacios interiores. MUY BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán. BIEN
TERCIARIO		Fachada, estructura y escalera. BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Orden de ejecución	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y escalera. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
TERCIARIO	Cámara de Comercio	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio origen gótico	Fachada, estructura y escalera. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Unión de dos palacios con muralla árabe trasera	Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	PORTAL DE SAN JORDI 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/158. LEGALIZACION APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	PORTAL NOU 6	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2019/1265. HOTEL		1	
2	PRESSEGUER 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/1216. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	QUART 10 Y 14	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/850. VA PARA ACTIVIDADES			1	
2	QUART 15	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/1209. RESIDENCIAL PUBLICO		1	
2	QUART 16	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/91. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	RAFOL 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	RAMILLETES 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
0	RECAREDO 26	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	REINA 5 (PZA)	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/2005/272. OFICINAS		1		
2	REINA 20 (PZA)	EXCLUSIVO HOTEL Y OFICINAS		03901/2018/2213. HOTEL Y OFICINAS		1	
2	REY DON JAIME 11	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2017/2607. HOTEL 03901/2017/601		1	
2	RIBALTA 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	RIBERA 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/2293. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	RIBERA 4	EXCLUSIVO HOTEL		03901/1998/2297. Cº TITULAR HOTEL	1		

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
DOTACIONAL MULTIPLE	Convento de San José y Santa Teresa	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Ordenes de ejecución	Se va a mantener fachada, cubierta, estructura, se recuperarán pavimentos y se descubre recercado de sillería en fachada. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y zaguán. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado. De origen	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Antiguo palacio en ruinas	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Vaciado interior. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
0	RIBERA 11	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/666. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	RIBERA 16	EXCLUSIVO OFICINAS		03901/2007/2075. OFICINAS	1		
2	RIPALDA 15	EXCLUSIVO HOSTEL					?
2	RIPALDA 23	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/686. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
0	RODRIGO BOTET 5 (PZA)	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2018/1739. HOTEL ASTORIA		1	
2	ROGER DE FLOR 13	EXCLUSIVO OFICINAS	03502/1994/565. REHABILITACIÓN PALACIO TAMARIT		1		
2	ROGER DE FLOR 42	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
	ROGER DE LAURIA 5	EXCLUSIVO OFICINAS BANCO					?
0	ROGER DE LAURIA 6	EXCLUSIVO OFICINAS					?
2	ROGER DE LAURIA 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	ROGER DE LAURIA 12	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2017/626. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
0	ROGER DE LAURIA 19	EXCLUSIVO OFICINAS			1		
0	ROGER DE LAURIA 21	EXCLUSIVO COMERCIAL RECREATIVO CINE			1		
0	ROGER DE LAURIA 24	EXCLUSIVO OFICINAS		02302/1999/1589. OFICINAS	1		
2	ROTEROS 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	ROTEROS 23 Y 25	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2017/828. HOTEL		1	
2	SALINAS 4	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2015/1430. HOTEL		1	

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
TERCIARIO	Antiguo cine Capitol	Fachada y algún elemento singular. Demolición elementos art decó. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Mal estado	SIN INTERVENIR
TERCIARIO	Hotel Astoria	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacio	Fachada, zaguán. Pérdida de todos los revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Se está rehabilitando.	Fachada, estructura y zaguán. BIEN
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Unión de BRL y edificio residencial.	Fachada y zaguán. Demolición de forjados, de cubierta con aumento de volumen. Pérdida de todos los revestimientos interiores del edificio de viviendas. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Mal estado	SIN INTERVENIR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	SALINAS 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/918. CONSELLERIA COMUNICA INSCRIPCIÓN				
2	SALINAS 8	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/918. CONSELLERIA COMUNICA INSCRIPCIÓN				1
2	SALVA 12	EXCLUSIVO PENSION	02302/2017/827	03501/2019/449	03901/2019/1141. HOTEL	1		
0	SALVADOR 7	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2016/960. DENUNCIA				1
0	SALVADOR GINER 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	SAMANIEGO 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
0	SAMANIEGO 18	EXCLUSIVO HOSTEL	02302/2006/614. ALBERGUE			1		
2	SAMANIEGO 20	EXCLUSIVO HOTEL		03501/2013/65. HOTEL		1		
0	SAMANIEGO 24	EXCLUSIVO APARTAHOTEL			03901/2012/428. APARTAHOTEL		1	
2	SAMPEDOR 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Es una pensión antigua	Fachada, zaguán y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Antiguo palacio gótico, renacentista y edificio de viviendas.	Fachada. Demolición de forjados, de arcos góticos, excavación arqueológica sin licencia. Pérdida de todos los revestimientos. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Youth Hostel	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Rehabilitado	Fachada, estructura y zaguán. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Viene de una demolición	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	SAN FERNANDO 13	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/599. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	SAN LORENZO 2	EXCLUSIVO APARTAHOTEL	03501/2013/803. APARTAHOTEL		1		
2	SAN MARTÍN 1	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/431. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	SAN MARTÍN 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	SAN RAMÓN 20	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
1	SAN VICENTE MARTIR 16		03501/1985/21. REFORMA ED OFI		1		
0	SAN VICENTE MARTIR 28	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2017/378. CONSELLERIA COMUNICA INSCRIPCIÓN			1	
2	SAN VICENTE MARTIR 66	EXCLUSIVO COMERCIAL	03501/2017/984. Cº USO A COMERCIAL			1	
0	SAN VICENTE MARTIR 76	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2017/1086. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	SANTA CATALINA 11 (PZA)	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2016/780. HOTEL		1	
0	SANTA CRISTINA 1	EXCLUSIVO HOSTEL					?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio sin habitar	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y zaguán. Carpintería exterior de aluminio y pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Buen estado. En la inspección dice el propietario que todo el ed es apartamentos turísticos	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Comercial textil	Fachada y estructura. Carpintería exterior aluminio. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	SOLAR	SOLAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura, escalera y elementos decorativos en espacios comunes. BIEN
SISTEMA LOCAL SERVICIO RELIGIOSO PRIVADO	Sin licencia municipal	NUEVA PLANTA

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	SIN LICENCIA	EN TRÁMITE
2	SANTA TERESA 21	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2013/568. REQUERIR LEGALIZACION				1
2	SANTA TERESA 25	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2018/213. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	SANTISIMO 5	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2014/731. HOTEL		1		
2	SANTISIMO 7	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS	03501/2016/504. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1		
2	SANTO CALIZ 3 Y 5	EXCLUSIVO HOTEL		03901/2017/1781. HOTEL		1	
0	SANTO TOMÁS 22	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03901/2018/1407 Y 03901/2018/343. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	SERRANOS 13	EXCLUSIVO OFICINAS	03501/1996/500. REHABILITACIÓN EDIFICIO PARA CENTRO DE FORMACIÓN	03901/2004/1187. EDIFICIO ADMINISTRATIVO	1		
2	SERRANOS 18	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	SOMBRERERIA 4	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?
2	SOMBRERERIA 11	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS					?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio señorial espectacular	Muy mala rehabilitación. Sólo se conserva fachada y zaguán. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Edificio señorial en buen estado. Ya está rehabilitado	Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán, revestimientos interiores. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Obras paradas porque no tienen licencia. Hay restos romanos en el subsuelo y arquerías góticas	Catástrofe patrimonial. Demolición de forjados, revestimientos interiores, carpinterías, aumentos de volumen. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, zaguán. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3502-CENTRO HISTÓRICO	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	TAPINERIA 13	EXCLUSIVO HOSTAL	02302/2010/619. HOSTAL	03502/2006/322. REH ED VIV		1		
2	TAPINERIA 15	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	TEMPLE 6	EXCLUSIVO ALBERGUE			03901/2013/646. ALBERGUE	1		
0	TENERIAS 4	EXCLUSIVO HOSTAL			03901/2018/503. HOSTAL		1	
2	TETUAN 5	EXCLUSIVO ALBERGUE	02302/2006/486. ALBERGUE			1		
2	TETUAN 8 Y 9	EXCLUSIVO OFICINAS		03501/1992/27. REH ED PARA OFICINAS		1		
0	TETUAN 16	EXCLUSIVO OFICINAS		03501/1997/333. ED COLEGIO ABOGADOS		1		
2	TERTULIA 10	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	TORNO DEL HOSPITAL 7	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2017/160, APARTAMENTOS TURÍSTICOS MIXTO CON VIV PERO ES EXCLUSIVO			1	
2	TRANSITS 5	EXCLUSIVO HOSTAL		03501/2019/705. HOSTAL				1

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Se rehabilita integralmente. Edificio modernista	Catástrofe patrimonial. Era un edificio modernista precioso, bañeras de mármol de una pieza, etc. Han demolido todos los revestimientos. Sólo han dejado un arco gótico en planta baja, que forma parte de la medianera y la fachada. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Vaciado de edificio. Sólo queda fachada. MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Hostel con poca intervención en edificio señorial	Fachada, estructura y pavimentos de mosaicos Nolla muy interesantes. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Hostel con poca intervención en edificio señorial	Fachada, estructura, escalera y pavimentos de mosaicos Nolla muy interesantes. MUY BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Palacete	Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Colegio abogados	NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. Pérdida de revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Tienen pág. web con el uso exclusivo	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Empezaron obras sin licencia y se hundieron los forjados. MUY MAL

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

PROTECCIÓN	EMPLAZAMIENTO	DESCRIPCIÓN USO	2302-CIUTAT VELLA	3501-LICENCIAS	3901-ACTIVIDADES	CON LICENCIA	EN TRÁMITE	SIN LICENCIA
2	TRENCH 16	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	TRENCH 24 Y MERCADO 45	EXCLUSIVO HOTEL			03901/2013/2657. HOTEL	1		
2	TRINITARIOS 14	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2016/2554. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	VALENCIANS 2	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS		03501/2018/516. APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1	
2	VIRGEN DE LA PAZ 2 (PZA) Y MARTÍN MENGOD 3	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2017/85. ORDEN CESE APARTAMENTOS TURÍSTICOS			1
2	VITORIA 3	EXCLUSIVO HOSTAL			03901/2015/505. HOSTAL	1		
0	VITORIA 6	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2	VENERABLES 9	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS						?
2 Y UN SOLAR	VENERABLES 10 Y 12	EXCLUSIVO APARTAMENTOS TURÍSTICOS			03901/2018/336. APARTAMENTOS TURÍSTICOS		1	
2	XATIVA 15	EXCLUSIVO OFICINAS				1		
2	XATIVA 23 Y 25	EXCLUSIVO OFICINAS			03901/2008/1767. OFICINAS	1		
0	XIMENEZ DE SANDOVAL 8	EXCLUSIVO HOTEL	02302/2013/683. HOTEL			1		
0	SAN JACINTO 3	EXCLUSIVO COMERCIAL				1		
0	PASEO RUZafa 3	EXCLUSIVO RECREATIVO			03901/2012/2488. CINE	1		
2	UNIVERSITAT 4	EXCLUSIVO OFICINAS						?

3. Análisis de la terciarización en las bases de datos y expedientes de obras.
Trabajo de campo

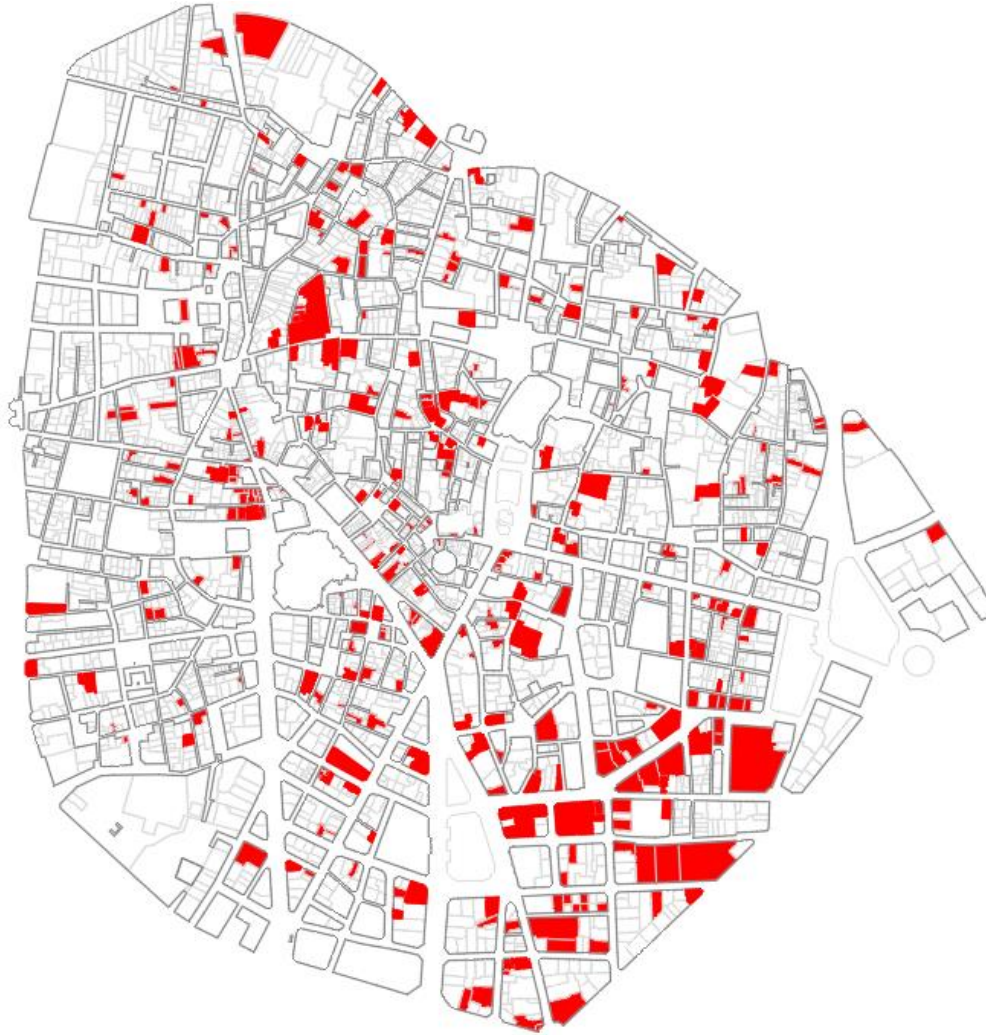
USO PLANEAMIENTO	ANTECEDENTES	¿SE CONSERVAN LOS ELEMENTOS PATRIMONIALES?
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Vaciado de edificio. Sólo queda la fachada de uno de los dos edificios. MUY MAL
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada, estructura y escalera. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Que tienen orden cese de juzgados, pero en internet están abiertos	Fachada. Pérdida de todos los revestimientos interiores. REGULAR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES	Unión de solar con edificio protegido en ruina	SIN INTERVENIR
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		Fachada y estructura. BIEN
THO.1		Fachada y estructura. BIEN
RESIDENCIAL Y/O COMPATIBLES		NUEVA PLANTA
TERCIARIO	Mercadona	NUEVA PLANTA
TERCIARIO		NUEVA PLANTA
TERCIARIO		Fachada y estructura. BIEN

3.2 Planos de los edificios terciarizados con representación de los parámetros de la base de datos

Se van a presentar los siguientes parámetros:

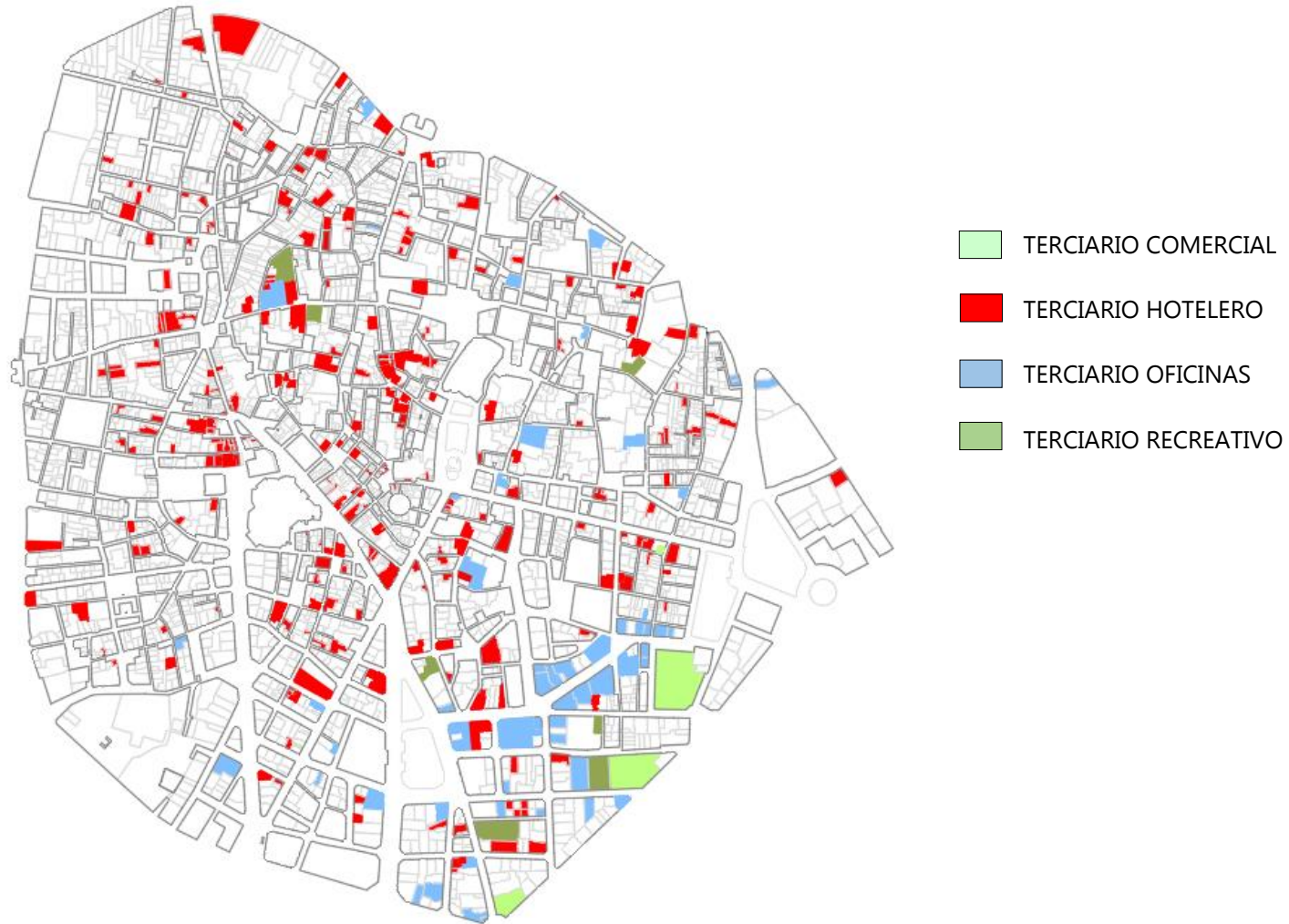
1. Terciarización del Centro Histórico.
2. Subtipos de terciarización del Centro Histórico: comercial, hotelero, oficinas y recreativo
3. Terciarización con subtipos en los 5 barrios del Centro Histórico.
4. Terciarización del Centro Histórico con el estudio de diferenciación del uso terciario hotelero para:
 - edificios protegidos
 - edificios no protegidos
 - solares
 - implantados sin licencia, ni municipal, ni registro de Conselleria de Turismo
 - sólo con el registro de la Conselleria de Turismo

1. Terciarización del Centro Histórico.



Se representa en este plano toda la terciarización real, es decir, la que se encuentra actualmente desarrollándose, y la que está prevista que se implante a medio plazo por estar iniciados los trámites administrativos.

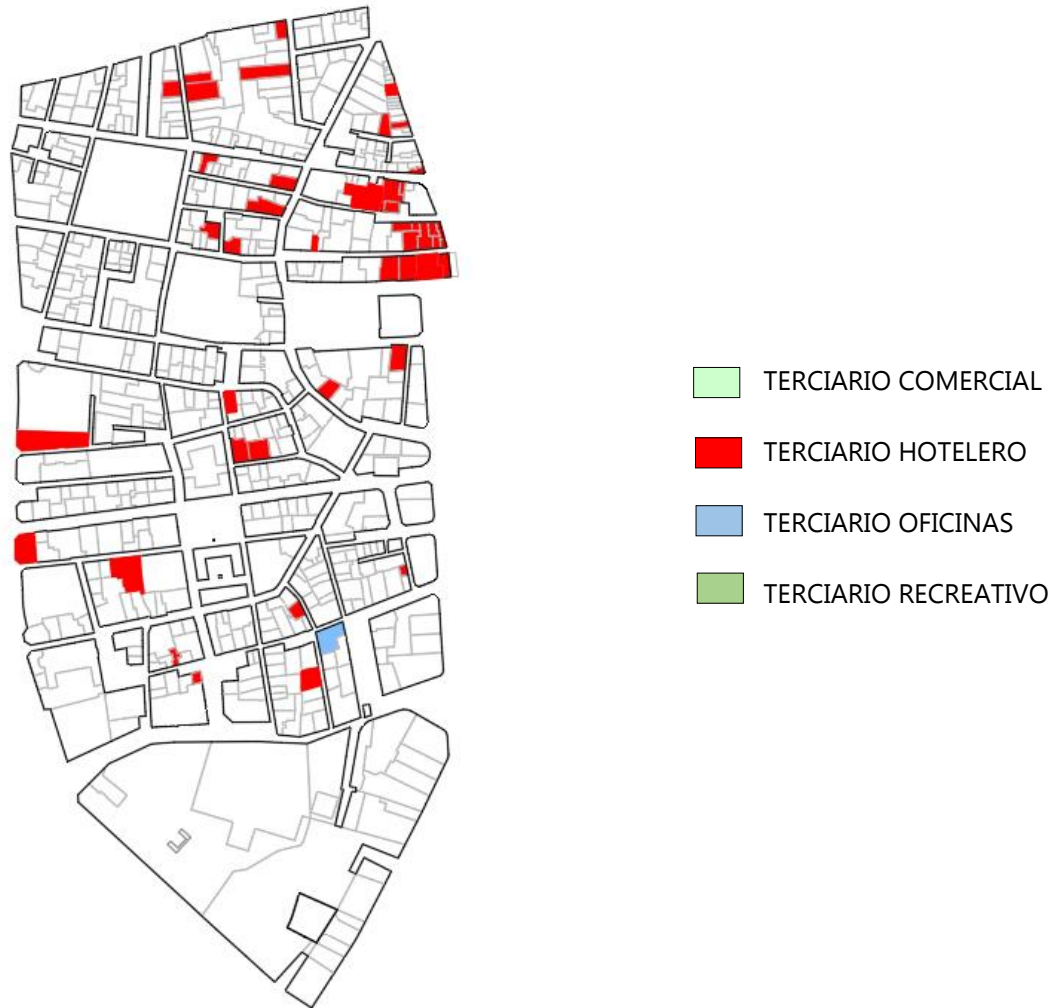
2. Subtipos de usos terciarios: comercial, hotelero, oficinas y recreativo en todo el Centro Histórico



3. Terciarización con subtipos en el barrio del Carmen



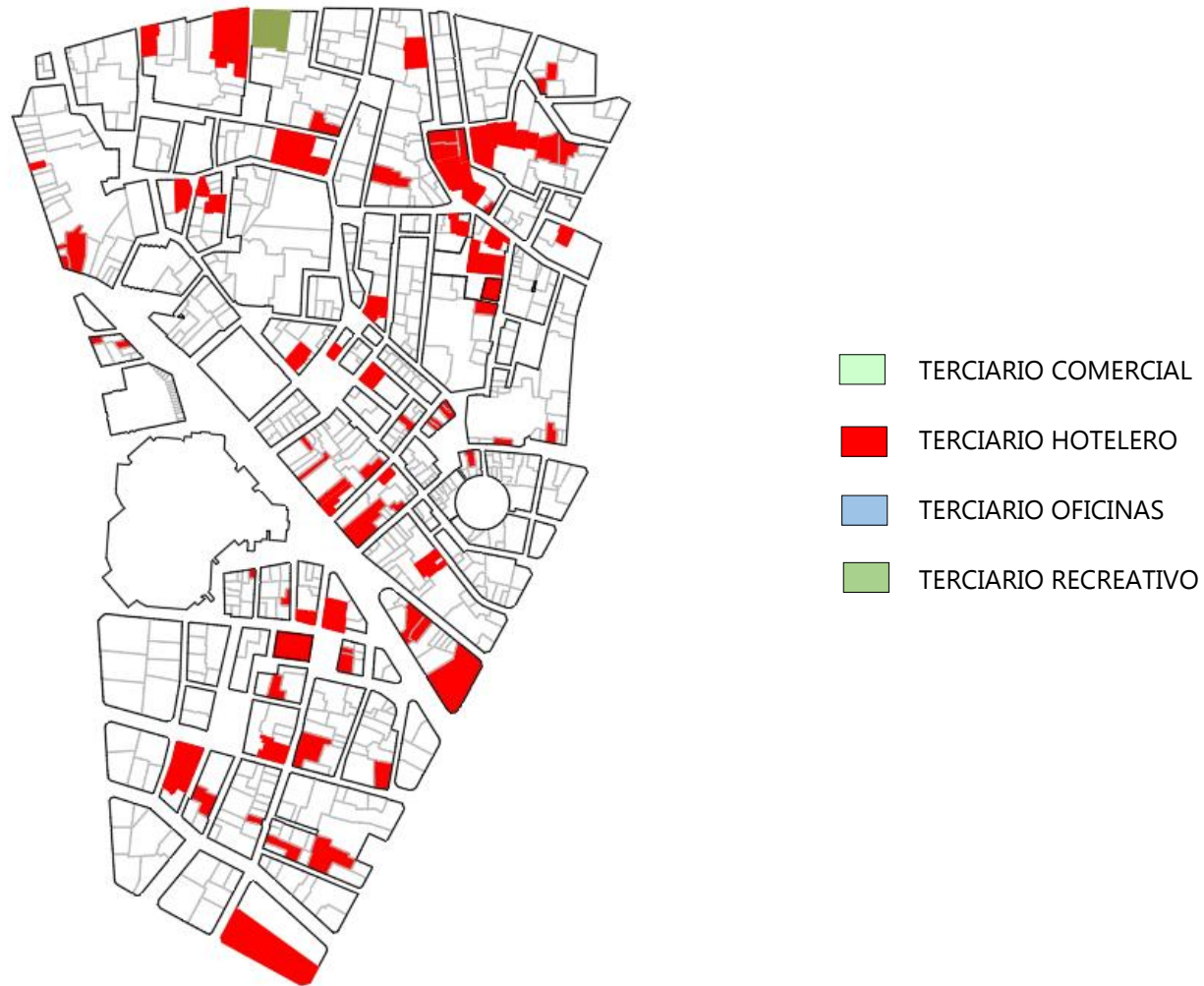
4. Terciarización con subtipos en el barrio de Velluters



5. Terciarización con subtipos en el barrio de Seu-Xerea



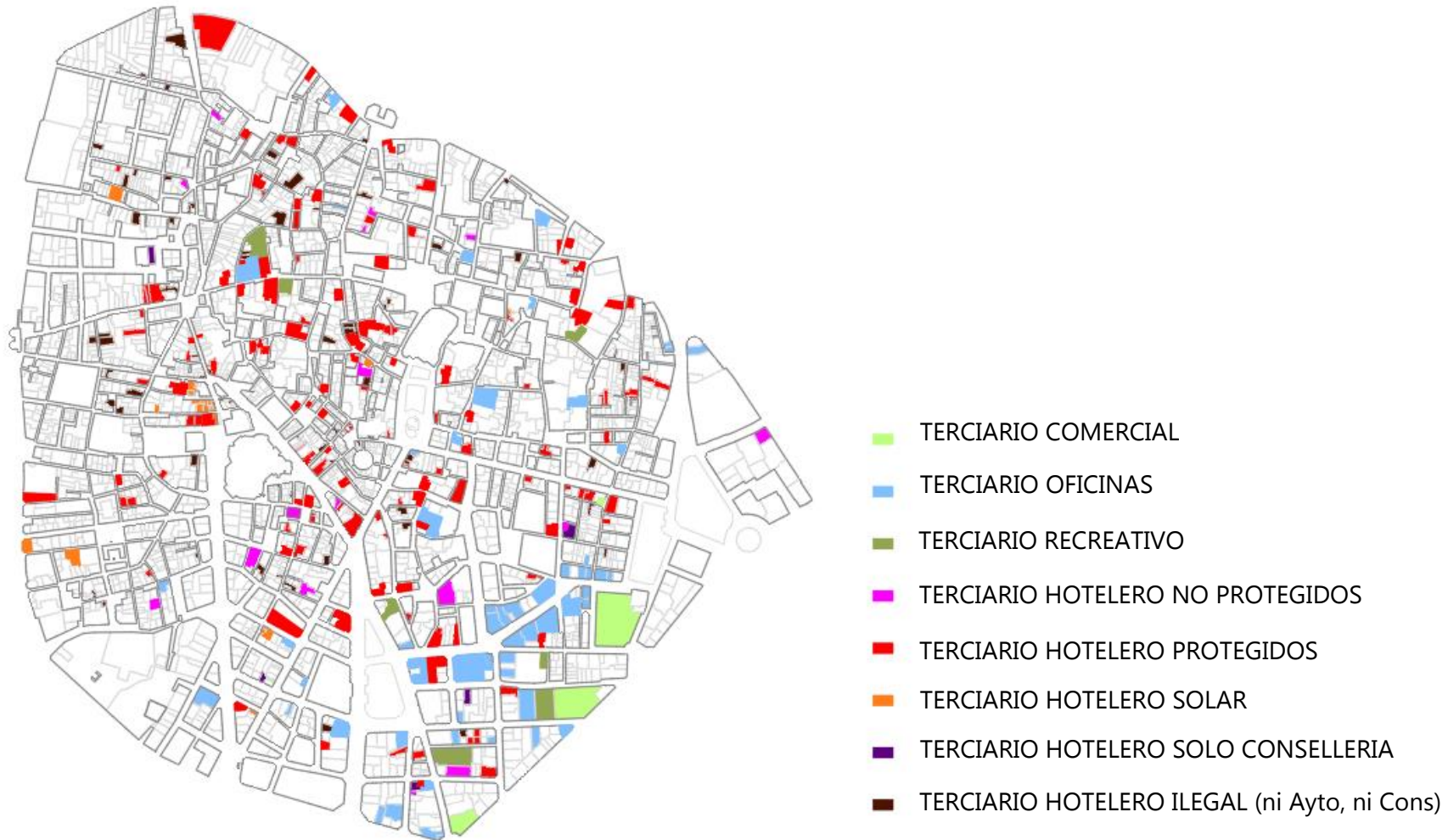
6. Terciarización con subtipos en el barrio del Mercat



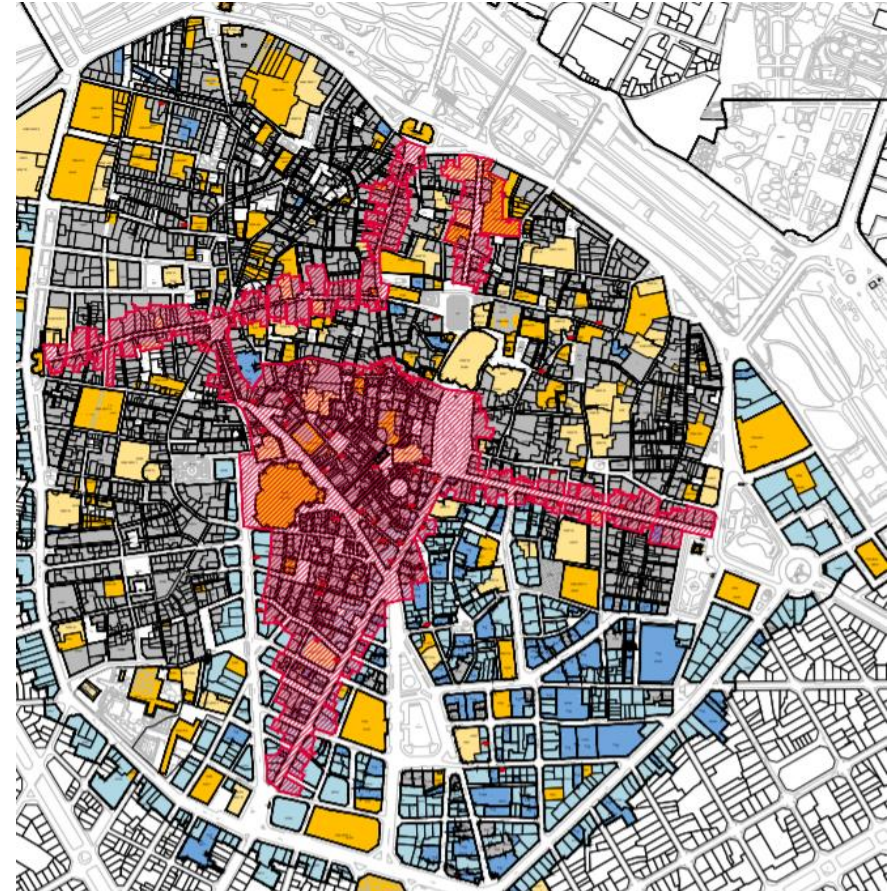
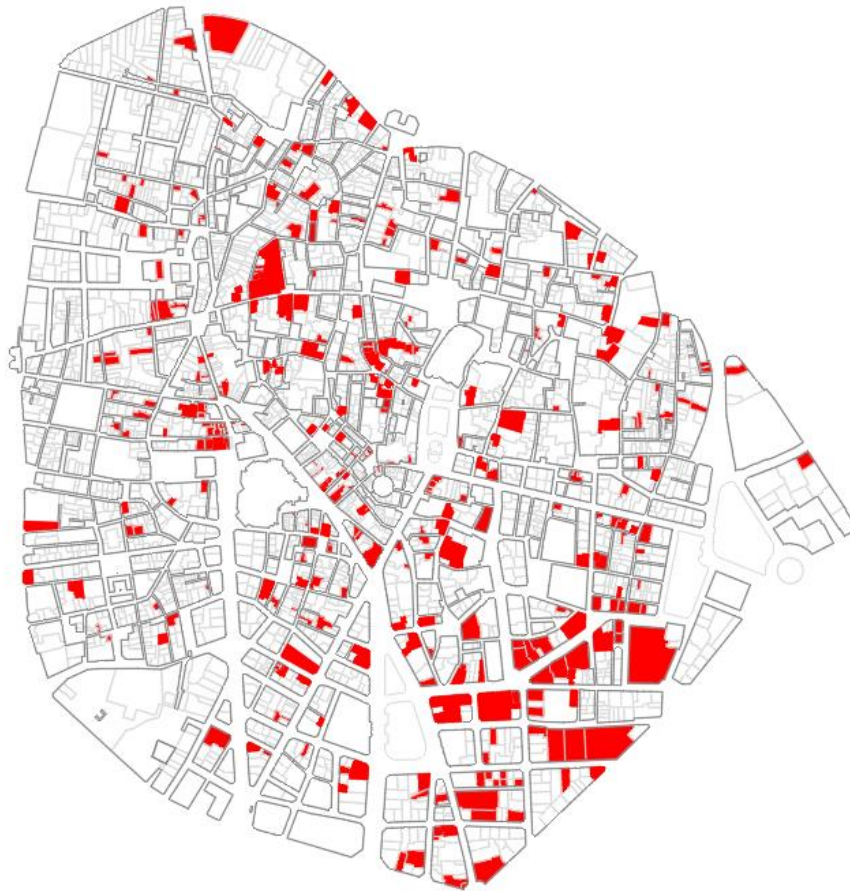
7. Terciarización con subtipos en el barrio de Sant Francesc



8. Terciarización del Centro Histórico con el estudio de diferenciación del estudio terciario hotelero



3.3 Planos comparativos entre terciarización real y la regulación propuesta por el PEP CIUTAT VELLA



En el plano de la izquierda elaborado por la autora, con toda la recogida de datos descrita en este trabajo, aparecen todos los usos terciarios que a día de hoy están implantados en el Centro Histórico, incluso los que tienen solicitada licencia y en medio plazo se implantarán.

El plano de la derecha, es el plano nº O-10 Usos del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, que se encuentra en tramitación para su aplicación en todo el Centro Histórico.

Comparando ambos planos vemos como en el de la izquierda o real, los usos terciarios diseminados por todo el Centro Histórico, pero con mayor acumulación en el eje de la calle Caballeros, Catedral y Mercado Central. En la previsión del PEP Ciutat Vella a los barrios más centrales se les da un carácter residencial (representado con color gris) con prohibición salvo excepciones de implantación del uso terciario exclusivo. Y reserva toda la zona grafiada en color azul en la calle Colón y barrio Sant Francesc para los usos terciarios exclusivos, con el objetivo de mantener un carácter residencial en la zona central de Ciutat Vella.

4. RESULTADOS Y CONCLUSIONES

4.1 Resultados

Resultados del análisis reflejado en la base de datos:

En esta base de datos (apartado 3.1 del trabajo) se han analizado 296 edificios, muchos de ellos por mi experiencia profesional en el ayuntamiento los he visitado, otros como fruto de mis innumerables paseos por el Centro Histórico los tengo totalmente radiografiados, y el resto tienen toda la información en internet, ya que son establecimientos que se publicitan a través de este medio y están todas las fotografías de las estancias interiores.

En términos generales, se observa que el Centro Histórico ha sido profundamente renovado, y en la mayoría de los casos con reformas interiores que no mantienen absolutamente nada del edificio original, lo que demuestra que no hay una cultura de la restauración sino una cultura del beneficio y del desconocimiento de materiales antiguos como el Mosaico Nolla, que son casi indestructibles.

No se aprecia la puesta en valor del patrimonio, salvo determinados casos. Es muy curioso que, cuando la intervención patrimonial es buena, realmente la inversión económica de la reforma es baja, ya que se mantienen todos los revestimientos antiguos, Mosaico Nolla, pavimentos hidráulicos y falsos techos, realizando únicamente la renovación de instalaciones y pintura. Es en estos casos, donde la intervención es menor, el resultado es muchísimo mejor. Y esto es porque tenemos un patrimonio de indudable valor y con muy buenas calidades que han soportado el paso de los años.

De esta base de datos podemos extraer además de individualmente para cada edificio cuál es su uso y cómo se ha visto afectado su valor patrimonial, los siguientes datos:

TOTAL PARCELAS TERCIARIZADAS: 303

De las cuales:

Edificios protegidos: 232 (76% sobre 303)

Edificios con nivel de protección 1 (integral)..... 6 (2% sobre 303)

Edificios con nivel de protección 2 (parcial).....225 (74% sobre 303)

Edificios con nivel de protección 3 (ambiental).....1 (aprox. 0% sobre 303)

Edificios sin protección patrimonial..... 64 (22% sobre 303)

Solares.....7 (2% sobre 303)

En cuanto a la calidad de las intervenciones y cómo afectan al patrimonio en la tabla de datos, en el apartado que cuestiona si se conservan los valores patrimoniales, las actuaciones se han calificado como: muy bien, bien, regular, mal, muy mal, sin intervención (porque está de origen y pendiente de intervención), solares y nueva planta (para indicar que estos dos últimos no tienen valoración patrimonial). Por tanto, de las 303 parcelas terciarizadas, tenemos la siguiente valoración global de la calidad de la intervención patrimonial:

Muy bien..... 16 (5%)

Bien..... 73 (24%)

Regular..... 66 (22%)

Mal..... 39 (13%)

Muy mal..... 12 (4%)

Sin intervenir..... 31 (10%)

Solar..... 6 (2%)

Nueva planta..... 60 (20%)

En cuanto a la tramitación, si las actividades disponen de licencia, o no, o se encuentra en trámite, la situación es la siguiente:

Con licencia.....45 (15%)

Sin licencia..... 24 (8%)

En trámite..... 155 (51%)

Sin licencia o sin aparecer en base de datos por ser anteriores a 1984..... 81 (26%)

En cuanto a la superficie de suelo afectada descontando viales, es decir parcelas catastrales de los edificios:

Superficie de suelo de las parcelas catastrales de centro histórico.....1.013.279,71 m² (total suelo centro histórico)

Superficie de suelo de THO real.....66.548,40 m² (7% respecto total suelo centro histórico)

Superficie de suelo de TOF real.....	32.255,47 m ² (3% respecto total suelo centro histórico)
Superficie de suelo de TCO real.....	12.788,77 m ² (1% respecto total suelo centro histórico)
Superficie de suelo de TRE real.....	7.909,12 m ² (1% respecto total suelo centro histórico)
Superficie de suelo de TERCARIO exclusivo real.....	119.501,76 m ² (12% respecto total suelo centro histórico)
Superficie de suelo de terciario exclusivo previsto en PEP CIUTAT VELLA.....	71.826,56 m ² (7% respecto total suelo centro histórico)

4.2 Conclusiones

Con la valoración de todos los datos recabados en el apartado anterior, podemos concluir que, respecto a la relación entre terciarización y protección de los edificios, al afectar al centro histórico, gran parte del patrimonio edificado se ve afectado por la terciarización, mucho más que el patrimonio no protegido, representando los edificios protegidos un 76% del total de la terciarización. La mayoría de ellos tienen un nivel de protección parcial (el 74%), que significa que tienen protegidas sus estructuras, elementos espaciales internos y por supuesto todos los revestimientos históricos, que es una materia muy sensible.

En lo referente a la calidad de las intervenciones en el patrimonio, vemos que las que tienen un nivel de BIEN, superan ligeramente a las de nivel REGULAR, esto podría pasar desapercibido, si valoramos las intervenciones desde un prisma standard o convencional, pero patrimonialmente no es aceptable que la mitad de las intervenciones realizadas tengan esta valoración REGULAR, ya que en muchos casos han perdido parte de sus revestimientos de gran valor. A esto nos referíamos en el párrafo anterior, como materia muy sensible, ya que, en casi todas las intervenciones con valoración REGULAR, estos revestimientos han desaparecido. Por tanto, es un tema a vigilar y controlar, tanto por la administración que, de hecho, lo venimos haciendo en nuestro trabajo diario, como por parte de direcciones facultativas, y siempre como decimos los que nos preocupamos por el patrimonio, por una sociedad a la que estamos en la obligación de hacer ver que tiene un patrimonio maravilloso.

Vemos que hay un porcentaje de edificaciones protegidas pendientes de intervenir, de un 10%, esas intervenciones son un rayo de esperanza para los que amamos el patrimonio, porque serán un ejemplo y una alegría para todos, para los ciudadanos, para sus promotores...

Las intervenciones MUY MAL no son muy altas, pero son sangrantes y dolorosas, en cuanto a la pérdida patrimonial que suponen. No importa que representen un 4%, es que no deberían existir en los tiempos en los que nos movemos, siglo XXI.

En lo que afecta a la tramitación, es llamativo que un 51% de la totalidad aún no se han concedido, con lo que significa que la visión que tenemos de nuestro Centro Histórico, cambiará a corto plazo en cuanto a la terciarización, porque muchos edificios van a recibir este tipo de usos. Por tanto, habrá que ser cuidadosos en el mantenimiento y potenciación del uso residencial, para que no se vea agraviado por la terciarización.

Vemos como en lo referente a suelo de parcelas catastrales de los edificios de Centro Histórico, el uso terciario hotelero es el más representativo, un 7%, frente a por ejemplo el 3% de terciario oficinas, al que duplica. Es de todos los usos terciarios el más fuerte y el que más se implanta. Habrá que tener cuidado en que no se descompensen estos usos terciarios entre sí.

Sí que es verdad, que la previsión del nuevo planeamiento PEP CIUTAT VELLA, disminuye el suelo para terciario, un 7%, frente al 12% que efectivamente se encuentra implantado o en trámite, por lo que sí que parece que se acota este uso para preservar el residencial. Aún así hay que tener en cuenta, que este trabajo no ha tenido en cuenta los innumerables terciarios diseminados que se encuentran en nuestra ciudad, los apartamentos turísticos en edificios de viviendas, conviviendo conjuntamente con ellas, por lo que habría que ser cuidadosos en limitar esta añadidura de terciario, que incrementaría este 12% de terciario real, que actualmente ya ha sobrepasado al previsto en el PEP CIUTAT VELLA.

La gran pregunta es, ¿está terciarizado el Centro Histórico de Valencia?. Evidentemente, y tras el resultado obtenido 12-7 (terciario real vs terciario propuesto, **12% terciario real – 7% terciario propuesto PEP CIUTAT VELLA**), es que sí, que la administración siempre va por detrás de la realidad y que el porcentaje del 12% de terciarización real ha superado la previsión que realiza el PEP CIUTAT VELLA para nuestra ciudad. Por lo tanto, el centro histórico está terciarizado ya que supera en un 5% la terciarización normativa y representa 1,7 veces la terciarización prevista (a la que **casi duplica**), por lo que la situación es **crítica**.

No me gustaría acabar este trabajo, sin mirar al futuro y al patrimonio de nuestra ciudad, y pensar que podríamos emplear este incremento de terciario en una herramienta para mostrarle a todo el mundo, el Centro Histórico que tenemos, yo lo hago todos los días desde mi puesto de trabajo como una simple funcionaria, igual que el resto de mis compañeros, en nuestra lucha diaria, por defender esta ciudad tan preciosa que tenemos.

5. BIBLIOGRAFÍA

Todas las fotografías han sido realizadas por la autora de este trabajo.

Archivo Histórico Municipal de Valencia (Palacio de Cervelló).

Archivo Municipal de Urbanismo (Vara de Quart).

Bernal Santa Olalla, Begoña. 1998. Vivir las ciudades históricas, ciudad y calidad urbana: seminario. Universidad de Burgos.

Carta de Atenas de 1931.

Carta del Restauero de 1932.

Carta de Venecia de 1964.

Carta de Quito de 1967.

Carta del Restauero de 1972.

Convención de Granada de 1985.

Carta de Washington de 1987.

Carta de Burra de 1999.

Carta del Patrimonio Vernáculo construido de 1999.

Página web del Ayuntamiento de Valencia <<http://valencia.es/ayuntamiento/urbanismo>>

Página web de la Consellería de Turismo <<http://turisme.gva.es>>

Página web de hoteles en Google maps. <<http://www.google.es/maps>>

Página web <<http://hoteles.com>>

Página web <<http://booking.com>>

Página web <<http://administracionelectronica.gob.es>>

Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988. *BOE*, 14 de enero de 1989.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Carmen. *BOP*, 14 de enero de 1992.

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Velluters. *BOP*, 22 de octubre de 1992.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de Universitat-Sant Francesc. *BOP*, 18 de enero de 1993.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio del Mercat. *BOP*, 19 de mayo de 1993.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Barrio de La Seu-Xerea. *BOP*, 26 de febrero de 1993.

Plan Especial de Protección de los Entornos de los Bienes de la zona central de Ciutat Vella (PEP-EBIC 06-07). *BOP*, 3 de agosto de 2016.

Plan Especial de Protección de los Entornos de los Bienes de Interés Cultural Puerta de Serranos, Iglesia y Convento de Santo Domingo, Museo de Bellas Artes (ex Convento de San Pío V), Monasterio del Temple, Palacio de Justicia y ex Convento del Carmen e Iglesia de Santa Cruz (PEP-EBIC 08). *BOP*, 1 de junio de 2016.

Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEP Ciutat Vella). *DOGV*, 3 de julio de 2018.

Plataforma Integrada de Administración Electrónica del Ayuntamiento de Valencia (PIAE).

Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico 2003.

Simó Terol, Trinidad. 1983. Valencia Centro Histórico. Guía urbana y de arquitectura. Institución Alfonso el Magnánimo, Diputación de Valencia.


6. ANEXOS

Anexo 1. Listado de establecimientos hoteleros

Listado establecimientos hoteleros. Fuente: página web de la Consellería de Turismo.



LISTADO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS




LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	PENALTY	Avenida Suecia 27	46010	VALÈNCIA	963936261	1 Estrella	info@hostalpenalty.com	http://www.hostalpenalty.com	Hostal	48
València	VILLACARLOS	Avenida DEL PUERTO 60	46023	VALÈNCIA	963375025	3 Estrellas	hotelvillacarlos@hotelvillacarlos.com	http://www.hotelvillacarlos.com	Hotel	96
València	WAKSMAN	Avenida Doctor Waksman 29	46006	VALÈNCIA	963337214	0	hostalwaksman@hotmail.es	http://www.hostalwaksman.es	Pensión	17
València	JERO	Calle CONVENT DE SANTA CLARA 3	46002	VALÈNCIA	963516981	0			Pensión	30
València	LA BARRACA	Paseo De Neptuno 36	46011	VALÈNCIA	963716200	1 Estrella	hostalbarraca@gmail.com	https://labarracahostal.wordpress.com	Hostal	54
València	JAMAICA	Calle BAILEN 16	46007	VALÈNCIA	963519186	0			Pensión	14
València	MALCOM AND BARRET	Calle AUSIAS MARCH 59	46013	VALÈNCIA	963732952	3 Estrellas	abashiri@sh-hoteles.com	http://www.sh-hoteles.com	Hotel	276
València	PARADOR DE TURISMO EL SALER	Avenida PINARES 151	46012	VALÈNCIA	961611186	5 Estrellas	saler@parador.es	http://www.parador.es	Hotel	130
València	NH CENTER	Calle Ricardo Micó 1	46009	VALÈNCIA	963475000	4 Estrellas	nhcenter@nh-hotels.com	http://www.nh-hoteles.es/hotel/nh-valencia-center	Hotel	386
València	BLAYET	Avenida GAVIOTAS 17	46012	VALÈNCIA	961777454	1 Estrella	blayet1935@gmail.com	http://www.blayet.com	Hostal	54
València	HOSPEDERIA DEL PILAR	Plaza DEL MERCADO 19	46001	VALÈNCIA	963916600	0	info@hospederiadelpilar.com	http://www.hospederiadelpilar.com	Pensión	91
València	TERMINUS	Calle BAILEN 18 - 1º	46007	VALÈNCIA	963513684	0			Pensión	46
València	UNIVERSAL	Calle Barcos 5	46002	VALÈNCIA	963515384	0		http://www.pensionuniversal.com	Pensión	53
València	MARE NOSTRUM	Calle EDITOR CABRERIZO 6	46001	VALÈNCIA	963918105	0			Pensión	19
València	ALICANTE	Calle Ribera, 8 Planta 2	46002	VALÈNCIA	963512296	0	pensionalicante@gmail.com	http://pensionalicante.es	Pensión	31
València	BISBAL	Calle Pie de la Cruz 9	46001	VALÈNCIA	963917094	1 Estrella	hostalbisbal@gmail.com	www.hostalbisbal.com	Hostal	19
València	MORATIN	Calle Moratín 15	46002	VALÈNCIA	963521220	0		http://www.hostalmoratin.es	Pensión	38
València	MIRAMAR	Avenida Neptuno 32	46011	VALÈNCIA	963715142	2 Estrellas	info@petitmiramar.com	http://www.petitmiramar.com	Hostal	34
València	EL RINCON	Calle de la Cardá 11	46001	VALÈNCIA	963916083	0	jorgebellosaez@telefonica.net	http://www.hostalelrincon.es	Pensión	81
València	ALKAZAR	Calle Mosén Femades 11	46002	VALÈNCIA	963515551	1 Estrella	info@hotelalkazar.es	http://www.hotelalkazar.es	Hotel	30
València	VILLARREAL	Calle ANGEL GUIMERÁ 58	46008	VALÈNCIA	963853937	3 Estrellas	info@hotel-villarreal.com	http://www.hotel-villarreal.com	Hotel	33
València	SH INGLES.	Calle Marqués de Dos Aguas 6	46002	VALÈNCIA	963516426	4 Estrellas	reservas.ingles@sh-hoteles.com	http://www.inglesboutique.com	Hotel	126
València	CASUAL VALENCIA DE LA MUSICA	Calle PADILLA 4	46001	VALÈNCIA	963511284	2 Estrellas	info@hotelfloridavalencia.es	http://www.hotelfloridavalencia.es	Hotel	71
València	CATALONIA EXCELSIOR	Calle BARCELONINA 5	46002	VALÈNCIA	963514612	3 Estrellas	excelsior.reservas@hoteles-catalonia.es	http://www.hoteles-catalonia.es	Hotel	161
València	SOROLLA CENTRO	Calle CONVENTO SANTA CLARA 5	46002	VALÈNCIA	963523392	3 Estrellas	reservas@hotelsorolla.com	http://www.hotelsorolla.com	Hotel	110

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico

LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORÍA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	HOME YOUTH	Calle Lonja 4	46001	VALÈNCIA	963916229	0		http://www.homehostelsvalencia.com	Pensión	38
València	CHICOTE	Avenida De Neptuno 34	46011	VALÈNCIA	963716151	2 Estrellas		hostal-restaurant.chicote.eu	Hostal	35
València	SERCOTEL ACTEON VALENCIA	Calle VICENTE BELTRAN GRIMAL 002	46023	VALÈNCIA	963310707	4 Estrellas	acteon@abbahoteles.com	http://www.abba-acteonhotel.com	Hotel	358
València	CASUAL VALENCIA DE LAS ARTES	Avenida PUERTO 39	46021	VALÈNCIA	963625432	4 Estrellas	reservasconsulmar@casualhoteles.com	http://casualhoteles.com	Hotel	91
València	SH VALENCIA PALACE	Paseo DE LA ALAMEDA 32	46023	VALÈNCIA	963375037	5 Estrellas	valencia.palace@sh-hoteles.com	http://www.sh-hoteles.com	Hotel	471
València	ANDRES	Calle Anguilera 7	46012	VALÈNCIA	961830111	1 Estrella	reservas@hostalandres-elsaler.es	http://www.hotel-andres.com/	Hostal	52
València	BELERET	Calle CAMPAMENTO 76	46035	VALÈNCIA	963640505	3 Estrellas	reservas@beleret.com	http://www.beleret.com	Hotel	140
València	TURÍA	Calle Profesor Beltran Bágüena 2	46009	VALÈNCIA	963470000	4 Estrellas	reservas@hotelturia.es	http://www.hotelturia.es	Hotel	340
València	MEDITERRÁNEO	Avenida Barón de Cároer 45	46001	VALÈNCIA	963510142	3 Estrellas	reservas@hotel-mediterraneo.es	http://www.hotelmediterraneovalencia.com	Hotel	62
València	CASUAL VALENCIA DEL CINE	Calle Convento de San Francisco 7	46002	VALÈNCIA	963517460	2 Estrellas	reservasvlc@casualhoteles.com	http://www.casualhotelvalencia.com	Hotel	66
València	CONTINENTAL	Calle Correos 8	46002	VALÈNCIA	963535282	2 Estrellas	continental@contitel.es	http://sweethotelcontinental.com	Hotel	75
València	ABASTOS	Calle Alberique 19	46008	VALÈNCIA	963853005	1 Estrella		www.hostalabastos.es	Hostal	29
València	MEDIUM CONQUERIDOR	Calle CERVANTES 9 y 11	46007	VALÈNCIA	963522910	4 Estrellas	reservas@hotelconqueridor.com	http://www.hotelconqueridor.com/	Hotel	109
València	SAN JOSE	Calle TRANSITS, 5	46002	VALÈNCIA	963940152	0			Pensión	25
València	EXPO HOTEL - VALENCIA	Avenida PIO XII 4	46009	VALÈNCIA	963033600	3 Estrellas	ehvreservas@expogrup.com	http://www.expogrup.com	Hotel	754
València	NH CIUDAD DE VALENCIA	Avenida DEL PUERTO 214	46023	VALÈNCIA	963307500	3 Estrellas	nhciudaddevalencia@nh-hotels.com	http://www.nh-hotels.es/hotel/nh-ciudad-de-valencia	Hotel	293
València	ONE SHOT PALACIO REINA VICTORIA	Calle BARCAS 4	46002	VALÈNCIA	963520467	4 Estrellas	reinvictoria@oneshotels.com	oneshotels.com	Hotel	176
València	EUROSTARS REY DON JAIME	Avenida BALEARES 2	46023	VALÈNCIA	963375030	4 Estrellas	beatrizreydonjaime@beatrizhoteles.com	http://www.beatrizhoteles.com	Hotel	550
València	MEDIUM VALENCIA	Calle General Urrutia 48	46013	VALÈNCIA	963347800	4 Estrellas	mediumvalencia@mediumhoteles.com	http://www.mediumhoteles.com	Hotel	199
València	ACCOM HOSTEL PALACIOS	Calle DAOIZ Y VELARDE 6	46021	VALÈNCIA	963629689	0	info@accomhostelpalacios.com	http://www.accomhostelpalacios.com	Pensión	28
València	DIMAR	Avenida GRAN VIA MARQUES DEL TURIA 80	46005	VALÈNCIA	963951030	4 Estrellas	reservas@hotel-dimar.com	http://www.hotel-dimar.com	Hotel	189
València	SOL PLAYA	Neptuno 54	46011	VALÈNCIA	963561920	2 Estrellas	info@hotelsolplaya.com	http://www.hotelsolplaya.com	Hotel	56
València	ON DORMIRE VALENCIA	Calle Ruben Vela 23	46006	VALÈNCIA	960150899	2 Estrellas	ondormire.com@hotmail.com	www.ondormire.es	Hostal	14
València	BARCELONA	Calle SAN JOSE DE CALASANZ 20	46008	VALÈNCIA	963261660	0			Pensión	13
València	MELIA PLAZA	Plaza AYUNTAMIENTO 4	46002	VALÈNCIA	963520612	4 Estrellas	melia.plaza@melia.com	http://www.melia.com	Hotel	195





LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	MARTINEZ	Calle CADIZ 15	46006	VALÈNCIA	963418330	0			Pensión	18
València	EL CID	Calle Cerrajeros (Manyans) 13	46001	VALÈNCIA	963922323	0	team@hostaleloid.es	http://hostaleloid.es	Pensión	23
València	RENASA	Avenida CATALUÑA 5	46010	VALÈNCIA	963992450	3 Estrellas	reservas@hotel-renasa.com	http://www.hotel-renasa.com	Hotel	124
València	PATILLA	Avenida PINARES 10	46012	VALÈNCIA	961830600	2 Estrellas	hotelpatilla@telefonica.net	http://www.hotelpatilla.es	Hotel	49
València	CASA DEL PATRIARCA	Calle SALVA 12	46002	VALÈNCIA	963526766	0	info@pensionparis.com	http://www.pensionparis.com	Pensión	34
València	VENECIA	Plaza Ayuntamiento 3	46002	VALÈNCIA	963524267	2 Estrellas	reservas@hotelvenecia.com	http://www.hotelvenecia.com	Hostal	104
València	EUROPA	Calle RIBERA 4	46002	VALÈNCIA	963520000	1 Estrella	hoteleuropavlc@hotmail.com	http://www.hoteleuropa-valencia.com	Hotel	89
València	AYRE HOTEL ASTORIA PALACE	Plaza RODRIGO BOTET 5	46002	VALÈNCIA	963981000	4 Estrellas	astoriapalace@ayrehotels.com	http://www.ayrehotels.com/	Hotel	401
València	AD HOC MONUMENTAL	Calle BOIX 4	46003	VALÈNCIA	963919140	3 Estrellas	adhoc@adhochoteles.com	http://www.adhochoteles.com	Hotel	51
València	BALCÓN AL MAR	Calle Juan José Sister 1-1ª	46024	VALÈNCIA	963300638	0	info@pensionbalconalmar.com	http://www.hostalbalconalmar.es	Pensión	25
València	TRYP VALENCIA FERIA	Calle CULLERA 67	46035	VALÈNCIA	963640052	4 Estrellas	reservas@hotelvorafira.es	http://www.hotelvorafira.es	Hotel	223
València	B&B VALENCIA CIUDAD DE LAS CIENCIAS	Avenida Ausias March 99	46013	VALÈNCIA	963063000	3 Estrellas	valencia@hotelbb.com		Hotel	179
València	ANTIGUA MORELLANA	Calle En Bou 2	46001	VALÈNCIA	963915773	1 Estrella	info@hostalam.com	http://www.hostalam.com	Hostal	36
València	PURPLE NEST HOSTEL	Plaza Tetuan 5	46003	VALÈNCIA	963532561	0	info@purplesthostel.com	https://www.nest-hostels.com	Pensión	91
València	SENATOR PARQUE CENTRAL	Plaza MANUEL SANCHIS GUARNER 1	46006	VALÈNCIA	963958080	4 Estrellas	senator.parquecentral@playasentor.com	www.senatorparquecentralhotel.com	Hotel	388
València	HOME BACKPACKERS	Plaza Vicente Iborra s/n	46001	VALÈNCIA	963916229	0		http://www.homehostelsvalencia.com	Pensión	53
València	NH LAS CIENCIAS	Calle INSTITUTO OBRERO 26	46013	VALÈNCIA	963356062	3 Estrellas	nhciencias@nh-hotels.com	http://www.nh-hotels.es/hotel/nh-valencia-las-ciencias	Hotel	203
València	VILLARREAL II	Calle PINTOR VILAPRADES 14	46008	VALÈNCIA	963853937	1 Estrella	info@hotel-villarreal.com	http://www.hotel-villarreal.com	Hotel	15
València	VALENCIA LOUNGE	Calle Cadirers 11	46001	VALÈNCIA	963923425	0	info@valencialoungehostel.com	http://www.valencialoungehostel.com	Pensión	23
València	JARDIN BOTANICO	Calle DOCTOR PESET CERVERA 6	46008	VALÈNCIA	963154012	3 Estrellas	reservas@totalvalencia.com	http://www.hoteljardinbotanico.com	Hotel	32
València	ALAMEDA PLAZA	Paseo ALAMEDA 38	46023	VALÈNCIA	963032100	4 Estrellas	reservas@holidayinnvalencia.com	http://www.ihg.com/holidayinn/hotels/us/es/valencia/vlcpa/hoteldetail	Hotel	408
València	MD MODERN JARDINES	Calle Mestre Racional 23	46005	VALÈNCIA	963349984	0	info@pamar.es	http://mdhoteles.com	Pensión	29
València	CASABLANCA	Calle PEDRO DE LUNA 3 BAJO	46017	VALÈNCIA	617396233	0			Pensión	8
València	NH LAS ARTES	Calle INSTITUTO OBRERO DE VALENCIA 28	46013	VALÈNCIA	963351310	4 Estrellas	nhlasartes@nh-hotels.com	http://www.nh-hotels.es/hotel/nh-valencia-las-artes	Hotel	314
València	STELLA MARIS	Plaza Tribunal de Las Aguas 3-2	46011	VALÈNCIA	963679523	0		http://www.pensionstellamaris.com	Pensión	17

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico




LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	EL COSO DEL MAR	Avenida NEPTUNO 12	46011	VALÈNCIA	963728213	3 Estrellas	reservas@elcosodelmar.com	http://www.elcosodelmar.com	Hotel	28
València	VINCCI LYS	Calle MARTÍNEZ CUBELLS 5	46002	VALÈNCIA	963509550	4 Estrellas	lys@vincchoteles.com	http://www.vincchoteles.com	Hotel	200
València	DORMA VALENCIA HOSTAL	Avenida Cardenal Benlloch 63-B-1*	46021	VALÈNCIA	608541511	1 Estrella	dormavalencia@dormavalencia.com	http://www.dormavalencia.com	Hostal	28
València	AC HOTEL VALENCIA	Avenida FRANCIA 67	46023	VALÈNCIA	963317000	4 Estrellas	acvalencia@ac.hotels.com	http://www.ac-hotels.com	Hotel	277
València	PETIT PALACE BRISTOL	Calle L'Abadia de San Martín 3	46002	VALÈNCIA	963945100	3 Estrellas	bristol@petitpalace.com	http://www.petitpalacebristolhotel.com	Hotel	72
València	VALENCIA OCEANIC	Calle Pintor Maella 35	46023	VALÈNCIA	963350300	4 Estrellas	tryp.oceanic@melia.com	http://www.melia.com/	Hotel	396
València	EL GLOBO	Paseo Neptuno 44	46011	VALÈNCIA	963727777	1 Estrella	reservas@hostalelglobo.com	http://www.hostalelglobo.com	Hostal	36
València	PUERTA VALENCIA	Avenida CARDENAL BENLLOCH 28	46021	VALÈNCIA	963936395	4 Estrellas	hotelpuertavalencia@hoteles-silken.com	http://www.hoteles-silken.com	Hotel	314
València	PORT VALENCIA	Plaza TRIBUNAL DE LAS AGUAS 5	46011	VALÈNCIA	963203010	4 Estrellas	info@hotelmariinaatarazanas.com	http://hotelmariinaatarazanas.com	Hotel	67
València	NEPTUNO	Paseo NEPTUNO 2-4	46011	VALÈNCIA	963567777	4 Estrellas	reservas@hotelneptunovalencia.com	http://www.hotelneptunovalencia.com	Hotel	81
València	PETIT PALACE GERMANIAS	Calle Sueca 14	46006	VALÈNCIA	963513638	3 Estrellas	germanias@petitpalace.com	http://www.hotelpetitpalacegermanias.com	Hotel	66
València	ILUNION VALENCIA 3	Calle VALLE DE AYORA 5	46015	VALÈNCIA	961868100	3 Estrellas	reservasvalencia3.comfortel@ilunion.com	www.ilunionvalencia3.com	Hotel	313
València	ILUNION VALENCIA 4	Calle Valle de Ayora 1	46015	VALÈNCIA	963997400	4 Estrellas	com.comfortel@onoe.es	www.ilunionvalencia.com	Hotel	302
València	VALENCIA CENTER	Avenida FRANCIA 33	46023	VALÈNCIA	963350700	4 Estrellas	reservas@hotelescenter.com	http://www.hotelescenter.es	Hotel	274
València	EUROSTARS GRAN VALENCIA	Calle VALLE DE AYORA 3	46015	VALÈNCIA	963050800	4 Estrellas	info@eurostarsgranvalencia.com	http://www.eurostarsgranvalencia.com	Hotel	220
València	PALAU DE LA MAR	Avenida NAVARRO REVERTER 14	46004	VALÈNCIA	963162884	5 Estrellas	palaudelamar@hospes.es	http://www.hospes.es	Hotel	134
València	B&B HI VALENCIA CANOVAS	Calle Cirilo Amorós 82-8*	46004	VALÈNCIA	962068604	0	booking@hivalencia.com	http://www.hivalenciacanvas.com	Pensión	8
València	TARTESSOS	Sangre 5-2-2	46001	VALÈNCIA	960711825	0	info@hosteltartessosvalencia.com	http://www.hosteltartessosvalencia.com	Pensión	25
València	COSYROOMS EMBAJADOR	Calle EMBAJADOR VICH 5	46002	VALÈNCIA	963155042	1 Estrella	info.palacete@dingdongplaces.com	http://www.dingdongpalacete.com	Hostal	42
València	BLANQ CARMEN HOTEL	Calle Blanqueras 11	46002	VALÈNCIA	962057700	3 Estrellas	recepcion@hotel-carmenvalencia.com	http://www.hotel-carmenvalencia.com	Hotel	54
València	KRAMER	Avenida Campanar 90	46015	VALÈNCIA	963173850	3 Estrellas	reservas@hotelkramervalencia.com	http://www.hotelkramervalencia.com	Hotel	138
València	LAS ARENAS	Calle EUGENIA VIÑES 22-24	46011	VALÈNCIA	963120600	5 Estrellas	reservas@hotel-lasarenas.com	http://www.hotel-lasarenas.com/	Hotel	510
València	BARCELÓ VALENCIA	Avenida FRANCIA 11	46023	VALÈNCIA	963306344	4 Estrellas	valencia@barcelo.com	http://www.barcelo.com/	Hotel	378
València	COSYROOMS BOLSERIA	Calle MONJAS 4	46001	VALÈNCIA	963155042	1 Estrella	info.nuns@dingdongplaces.com	http://www.dingdongnuns.com	Hostal	29
València	COSYROOMS TAPINERIA	Calle TAPINERIA 13	46001	VALÈNCIA	963155042	1 Estrella	info.telas@dingdongplaces.com	http://www.dingdongtelas.com	Hostal	26



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	CAROHOTEL PALACIO MARQUES DE CARO	Calle Almirante 14	46003	VALÈNCIA	963056000	5 Estrellas	info@carohotel.com	http://www.carohotel.com	Hotel	45
València	ZENIT VALENCIA	Calle Bailen 8	46007	VALÈNCIA	963529000	4 Estrellas	valencia@zenithoteles.com	http://valencia.zenithoteles.com	Hotel	116
València	HOLIDAY INN EXPRESS CIUDAD DE LAS CIENCIAS	Calle ESCRITOR RAFAEL FERRERES 22	46013	VALÈNCIA	963162530	3 Estrellas	recepcion@expresshivalencia.com	www.ihg.com	Hotel	200
València	RUSSAFA	Calle PADRE PERERA 5-1*	46006	VALÈNCIA	963289460	0	info@russafayouthhostel.com	http://www.russafayouthhostel.com/	Pensión	11
València	THE WESTIN VALENCIA	Calle AMADEO DE SABOYA 16	46010	VALÈNCIA	963625900	5 Estrellas	reservations.westinvalencia@westin.com	http://www.westin.com/valencia	Hotel	272
València	ILUNION AQUA 4	Calle Luis García Bertanga 19-21	46023	VALÈNCIA	963187100	4 Estrellas	reservasagua3@oonfortel.com	ilunionaqua3.com	Hotel	370
València	ILUNION AQUA 3	Calle Luis García Bertanga 19-21	46023	VALÈNCIA	963187100	3 Estrellas	reservasagua4@oonfortel.com	http://www.ilunionaqua4.com	Hotel	265
València	SOROLLA PALACE	Avenida CORTES VALENCIANA 58	46015	VALÈNCIA	961868700	4 Estrellas	reservas@hotelsorollapalace.com	http://www.hotelsorollapalace.com	Hotel	544
València	SOLVASA VALENCIA	Avenida DEL PUERTO 129	46022	VALÈNCIA	963447887	4 Estrellas	solvasavlo@solvasa.com	http://www.solvasa.com	Hotel	183
València	MELIA VALENCIA	Avenida DE LAS CORTES VALENCIANAS 52	46015	VALÈNCIA	963030000	4 Estrellas	melia.valencia@melia.com	http://www.melia.com	Hotel	608
València	VALENCIA FLATS ROOMS	Calle INSTITUTO OBRERO DE VALÈNCIA 20	46013	VALÈNCIA	963356793	1 Estrella		http://www.valenciaflats.com	Hostal	63
València	HOTEL VINCCI PALACE	Calle LA PAZ 42	46003	VALÈNCIA	962062377	4 Estrellas	palace@vincchoteles.com	http://www.vincchoteles.com	Hotel	151
València	PRIMUS VALENCIA	Calle MENORCA 22	46023	VALÈNCIA	963318474	4 Estrellas	info@hotelprimusvalencia.com	http://www.primushotelvalencia.com	Hotel	524
València	RUZAFA ROOMS	Calle CADIZ 92-13* -16	46006	VALÈNCIA	961460123	0	houseweb@hotmail.es		Pensión	10
València	RESIDENCIAL RR	Calle Campamento 84-86	46035	VALÈNCIA	962056973	1 Estrella	Info@hostal-residencial-rr.com	http://www.hostal-residencial-rr.com/	Hostal	21
València	CASUAL VALENCIA DE LAS CIVILIZACIONES	Calle Doctor Marco Merenciano 3	46025	VALÈNCIA	963234609	1 Estrella	casualvalenciadelascivilizaciones@casualhoteles.com	http://www.casualhostal.com	Hostal	26
València	GABBEACH	Paseo Neptuno 30	46011	VALÈNCIA	963253935	3 Estrellas	info@gabbanabeach.es	http://www.gabbanabeach.es	Hotel	22
València	INNSA	Calle Baja 48	46003	VALÈNCIA	963917751	0	info@innsahostel.com	http://innsahostel.com	Pensión	22
València	LOTELITO ROOMS & BAR	Calle Virués 6	46002	VALÈNCIA	683319501	0	lotelito@valenciaflats.com	http://www.lotelito.com	Pensión	36
València	ABC YOU	Calle Taquígrafo Martí 10	46005	VALÈNCIA	963815560	0	info@aboyou.es	http://www.aboyou.es	Pensión	4
València	HABITACIONES BARRA 89	Avenida Gaspar Aguilar 89 1*	46017	VALÈNCIA	961332524	0		http://www.habitacionesbarra89.com	Pensión	13
València	KASA KATIA GUEST HOUSE	Calle Don Juan de Austria 11-3	46002	VALÈNCIA	687012077	0	kasakatiavalencia@gmail.com	http://www.kasakatiavalencia.com	Pensión	9
València	AD HOC CARMEN	Calle Samaniego 20	46003	VALÈNCIA	960454545	2 Estrellas	adhocarmen@adhochoteles.com	http://adhochoteles.com	Hotel	58
València	BALANDRET	Paseo Neptuno 20	46011	VALÈNCIA	963811141	3 Estrellas	recepcion@balandret.com	https://balandret.com	Hotel	42
València	HOSPEDAJE CAMA DEL MAR	Calle Bello 6	46024	VALÈNCIA	963811818	0	camadelmar@live.com	http://www.camadelmar.es	Pensión	20

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	
València	AC HOTEL COLON	Calle Colón 6	46004	VALÈNCIA	963106430	4 Estrellas		http://www.marriott.com/hotels/travel/vicap-ac-hotel-colon-valencia	Hotel	181
València	L'ESPLAI VALENCIA	Calle Luis Vives 5 2º 2ª	46003	VALÈNCIA	670921843	0		http://lesplaivalenciabedandbreakfast.com	Pensión	14
València	SAN LORENZO BOUTIQUE	Plaza San Lorenzo 2 (Continuación C/ Navellós)	46003	VALÈNCIA	960621693	3 Estrellas	info@hotelsanlorenzoboutique.com	http://hotelsanlorenzoboutique.com	Hotel	83
València	VINCCI MERCAT	Calle LINTERNA 31	46001	VALÈNCIA	961014260	4 Estrellas	cristina.pacin@vincioteles.com	http://www.vincioteles.com	Hotel	136
València	VALENCIA SUITS YOU	Calle Ximénez de Sandoval 8	46003	VALÈNCIA	963236654	0	valenciasuites@gmail.com	http://www.valenciasuitesyou.com	Pensión	47
València	B&B HI VALENCIA BOUTIQUE	Plaza ALFONSO EL MAGNANIMO 1-1ª	46003	VALÈNCIA	963944683	0	booking@hivalencia.com	http://www.hivalencia.com	Pensión	32
València	HULOT B&B VALENCIA	Calle POETA LIERN 16	46003	VALÈNCIA	963213188	0	jorge@hulohoteles.com	http://www.hulohoteles.com	Pensión	11
València	ZALAMERA	Calle PELAYO 44	46007	VALÈNCIA		0			Pensión	19
València	ONE SHOT COLON 46	Calle COLON 46	46004	VALÈNCIA	963146614	3 Estrellas	mariajose@oneshohotels.com	http://www.oneshohotels.com	Hotel	88
València	UNIVERSIDADES	Calle DOCTOR VICENTE ZARAGOZA 13 BAJO	46020	VALÈNCIA	655583165	3 Estrellas	juanjo@solher.com		Hotel	128
València	PLAZA DEL MERCADO	Plaza Del Mercado 45	46001	VALÈNCIA	963917675	3 Estrellas	reservas@myrhotelplazamercado.com	http://www.myrhotelplazamercado.com	Hotel	77
València	HOST HOME VALENCIA	Calle VITORIA 3	46002	VALÈNCIA	692159084	0	info@hosthome.es	http://www.hosthomevalencia.es	Hostal	14
València	SOHOTEL VALENCIA	GERMANIAS 32	46006	VALÈNCIA	963683322	2 Estrellas	apartamentosequipados@gmail.com	http://www.sohotelvalencia.com	Hotel	66
València	CATHEDRAL SUITES HOTEL	Calle CABILLERS 3	46003	VALÈNCIA	963123666	4 Estrellas	reservas@cathedralsuiteshotel.com	http://www.cathedralsuiteshotel.com	Hotel	42
València	CASUAL VALENCIA VINTAGE	Calle BARCELONINA 1	46002	VALÈNCIA	963212421	2 Estrellas		http://www.casualhoteles.com	Hotel	159
València	EL SIGLO	Plaza SANTA CATALINA 11	46001	VALÈNCIA	960430020	3 Estrellas	info@elsiglohotel.com	http://www.elsiglohotel.com	Hotel	18
València	URBAN YOUTH HOSTEL	Avenida Del Puerto 280	46024	VALÈNCIA	963212129	0	info@urbanyouthhostel.com	http://www.urbanyouthhostel.com	Albergue Juvenil	0
València	VALENCIA MERCAT	Calle MUSICO VICENTE PEYDRO 9-11	46001	VALÈNCIA		4 Estrellas			Hotel	46
València	EL MERCAT	Paseo PEU DE LA CREU 5-2ª	46001	VALÈNCIA	963013634	0	pensionmercat@gmail.com		Pensión	15
València	GUADALAVIAR	Calle GUADALAVIAR 5-1ª	46009	VALÈNCIA	667611683	0			Pensión	16
València	MARQUES HOUSE	Calle ABADIA DE SAN MARTIN 10	46002	VALÈNCIA	960680506	4 Estrellas	recepcion@marqueshouse.com	http://www.marqueshouse.com	Hotel	57
València	NH COLLECTION VALENCIA COLON	Calle COLON 32	46004	VALÈNCIA	963528900	4 Estrellas	nhcollectionvalenciacolon@nh-hoteles.com	http://www.nh-hoteles.com	Hotel	94
València	MD DESIGN HOTEL PORTAL DEL REAL	Calle BOIX 3	46003	VALÈNCIA	960619053	2 Estrellas	booking@hotelesmd.com	http://www.hotelesmd.com	Hotel	23
València	NANIT HOSTAL	Calle JJ DOMINE. ENTRESUELO 13	46011	VALÈNCIA	633610062	0		http://www.nanit.es	Hostal	26
València	TULIP RESIDENCES VALENCIA ALAMEDA	Paseo ALAMEDA 41	46023	VALÈNCIA		4 Estrellas			Hotel	106

LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	CATEGORIA	E-MAIL	WEB	Grupo	PLAZAS
València	BLANQ COMEDIAS	Calle COMEDIAS 21	46003	VALÈNCIA	674666309	0	direccion@blanqhoteles.com	http://www.blanqhoteles.com	Pensión	26
València	HOGRAFIC HOTEL	Avenida JACINTO BENAVENTE 25	46005	VALÈNCIA	601431989	2 Estrellas	viajestendencias@gmail.com	http://www.hografic.com	Hotel	36
València	THE ORIGINAL DOMINO HOUSE	Calle ISLAS CANARIAS 51	46023	VALÈNCIA	666203359	0			Pensión	37



Anexo 2. Listado de empresas de alquiler de apartamentos

Listado de empresas de alquiler de apartamentos. Fuente: página web de la Consellería de Turismo.



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
Valencia	ABADIA EXPLOTACIONES HOTELERAS	Calle Pascual y Davis 35-7º-2º	46002	VALÈNCIA	9635113 85	abadia@abadia.es	http://www.abadia.es
Valencia	ADVANCED HOLIDAY SOLUTIONS	Calle CHILE 13 - 13º	46021	VALÈNCIA	961130320	info@ahsolutions.es	
Valencia	ALFONSO CANTADOR GAÑAN	Calle GARRIGUES 5-2º	46001	VALÈNCIA	963146520	alfoncarga@gmail.com	
Valencia	ALQUAMIENTOS ESCALANTE	Calle ROSARIO 110 BAJO	46011	VALÈNCIA	963365220	escalante@gmail.com	
Valencia	ALQUILERES XUGUER	Calle POETA ARTOLA 15-BJ	46021	VALÈNCIA	960006688	rinosa2000@hotmail.com	
Valencia	ALUBTOR	Calle LIRIO 30-BJ	46024	VALÈNCIA	962064718	alubtor@hotmail.com	
Valencia	APARTAMENTOS PLAZA PICASSO	Calle GONGORA 8	46016	VALÈNCIA	963462946	reservas@plazapicasso.com	http://www.plazapicasso.com
Valencia	APARTAMENTOS PUERTO VALENCIA	Calle Jose Aguirre 35	46011	VALÈNCIA	916116641	info@apartamentospuertovalencia.com	http://www.apartamentospuertovalencia.com
Valencia	APARTAMENTOS TORRES DE SERRANOS	Calle Náquera 10-Bj Izq.	46003	VALÈNCIA	960003214	hola@torresdeserranos.com	www.torresdeserranos.com
Valencia	APARTAMENTOS TURIA	Calle Tírra 48	46003	VALÈNCIA	960773077	apartamentoturiga@gmail.com	http://www.apartamentoturiga.com
Valencia	APARTAMENTOS VALENCIA PLAYA	Avenida MALVARROSA 17-BJ 2ºQ	46011	VALÈNCIA	961336350	info@apartamentoscitybeach.es	
Valencia	APARTMENT SPAIN BOOKING	Calle Doctor Ferrán 3-5º-9º	46021	VALÈNCIA	963226562	central@europamallspain.com	http://www.villos-booking.com
Valencia	APARTUP	Calle Iba Desteña 5-11º	46023	VALÈNCIA	946637272	info@apartup.com	http://www.apartup.com
Valencia	APARTURET	Calle NAVELLOS 10	46003	VALÈNCIA	963610910	info@aparturet.com	http://www.aparturet.com
Valencia	BED & BIKE	Calle Pintor Filal 4	46003	VALÈNCIA	966612694	administrador@bedandbikevalencia.com	http://www.bedandbikevalencia.com
Valencia	BET APARTMENTS	Calle DON JUAN DE AUSTRIA 34-5º-2º	46002	VALÈNCIA	914046150	info@getbetconsulting.com	http://getbetconsulting.com
Valencia	BRENTAL	Calle de la Tortuga 10, Bajo	46003	VALÈNCIA	963510000	info@brental.es	http://www.brental.es
Valencia	BUBIFLATS	Calle Gobernador Vique 5	46003	VALÈNCIA	913416456	reservas@bubiflats.com	http://www.bubiflats.com
Valencia	CARLOS VICENTE TOLSA BENEYTO	Avenida BURJASSOT 228 BAJO	46025	VALÈNCIA	964269104	carlos.tolsa.onl@gmail.com	
Valencia	CARRERA LUXURY PROPERTIES	Calle Cotanda 2-8º-18º	46002	VALÈNCIA	960 910 200	info@carreraluxury.com	http://www.carreraluxury.com
Valencia	CASAS CON SONRISA	Avenida DEL OESTE 31-3º-4º	46001	VALÈNCIA	913434200	info@casasconsonrisa.com	http://www.casasconsonrisa.com
Valencia	CASQUARE GESTION TURISTICA	Calle PORTAL DE LA VALLDIGNA 8	46003	VALÈNCIA	963612666	bluemoon@bluemoonvalencia.com	http://www.bluemoonvalencia.com
Valencia	CERVANTES HOLIDAY FLATS	Calle Labón 10 bajo	46023	VALÈNCIA	964360240	info@cervantesholidayflats.com	http://cervantesholidayflats.com
Valencia	CITIZENTRAL	Calle JURISTAS 9-BJ	46001	VALÈNCIA	969436627	alopos@citizentral.com	http://www.citizentral.com
Valencia	CITYVALENCIA.COM	Avenida FRANCIA 4 -22	46002	VALÈNCIA	967674028	www.cityvalencia.com	www.cityvalencia.com



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	COFU	Avenida ARAGON 4	46021	VALÈNCIA	626302941	cofu05sl@gmail.com	
València	CONFORT BEDS	Calle FELIPE VALLS 85	46035	VALÈNCIA	639308815	info@confort-beds.es	http://confort-beds.es
València	COROA	Calle JUAN JOSE SISTER 5	46013	VALÈNCIA	963748489	info@coroacoroa.com	http://www.coroacoroa.com
València	CPI GESTION	Avenida Francia Nº 1 Torre 1 1º E	46023	VALÈNCIA	963366666	captacion@cpigestion.com	www.cpigestion.com
València	CROSSROADS VACATION RENTALS	Calle PEREZ BAYER 9 1B	46002	VALÈNCIA	963684814	info@crossroads.es	
València	DON HERRERO	Calle PINTOR VILAR 1 L5	46001	VALÈNCIA	687826776	donherrerovic@gmail.com	http://www.donherrero.com
València	EMILIO CELLURALE	Calle FILIPINAS 3	46001	VALÈNCIA	656674116		http://emilio@myrecepion
València	EPIVA, SL	Calle GASCONS 4	46002	VALÈNCIA	963254247	info@epiva.es	http://www.epiva.es
València	ERASMUS FIND A FLAT SPAIN	Calle CERDAN DE TALLADA 2-8º-15º	46004	VALÈNCIA	635305583	morgan@erasmusfindafat.com	erasmusfindafat.com
València	ESTUDIOS LAS ARENAS	Calle JUSTO VILAR 17	46011	VALÈNCIA	600739469	noeliaml@yahoo.es	
València	EUROCLUB PLAYAS VALENCIA	Calle LUIS OLIAG 49	46006	VALÈNCIA	963516307		
València	FERNANDO MARTI BELTRAN	Calle GUTENBERG 2-BJ	46003	VALÈNCIA	677520733	mariano.per@hotmail.com	
València	FERRAN GARRIGUES MARTINEZ	Calle TURIA 8-BJ	46008	VALÈNCIA	661985998	ferrangarrigues@gmail.com	
València	FINCAS FLORIT	Calle MATHEU Y SANZ 28-BJ	46007	VALÈNCIA	960045642	marta@fincasflorit.es	http://www.fincasflorit.es
València	FLAT & FUN	FERNANDO EL CATOLICO 70-BJ	46008	VALÈNCIA	649411768	flatandfun@gmail.com	
València	FLATS FRIENDS	Calle TORNO DEL HOSPITAL 7	96321	VALÈNCIA	963219965	comercial@flatfriends.com	
València	FLATS IN VALENCIA	Avenida DEL PUERTO 18	46023	VALÈNCIA	620214444	info@flatinvalencia.com	http://www.flatinvalencia.com
València	FLATSFORYOU.COM	Calle Mantas 8 Bajo	46001	VALÈNCIA	963924707	info@flatsforyou.com	http://www.flatsforyou.com
València	FRANCISCA JUNCADELL ADELL	Calle MARTIN EL HUMANO 7-3º	46008	VALÈNCIA	963841490	fransina_la@hotmail.com	
València	FRIENDLY RENTALS, SL	Calle Guillem Sorolla 33	46001	VALÈNCIA	634044480	angel@friendlyrentals.com	http://www.friendlyrentals.com
València	FV FLATS	Calle COLON 41 ENTLO	46010	VALÈNCIA	963525160	Info@fvflats.com	http://www.fvflats.com
València	GOLF VIAJES.COM	Calle SAN VICENTE 85	46183	VALÈNCIA	626978866		
València	GOOD CHOICE-SOLUTIONS	Calle RIBALTA 6-BJ	46001	VALÈNCIA	626174967		
València	GRAN FIESTA SERVICIOS	Calle DELS TOMASOS 17-1º B	46006	VALÈNCIA	601374333	ana.moran@granfiesta.servicios.es	
València	GRUPOCABRERA	Calle ESCOLANO 23-BJ	46001	VALÈNCIA	960610944	CARMEN@GRUPOCABRERA.ES	http://alquileres.grupocabrera.es

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	HAPPY APARTMENTS VALENCIA	Calle Pintor Domingo 8	46008	VALÈNCIA	692289499	info@happyapartmentsvalencia.com	http://www.happyapartmentsvalencia.com
València	HEAVEN ON EARTH	Calle Federico Alcaer Aguilar 60	46025	VALÈNCIA	639342543	info@heavenonearth.es	http://www.heavenonearth.es
València	HELLO-HOLIDAYS	Calle GARRIGUES 2-14*	46001	VALÈNCIA	963944923	customer@helloflatmate.com	http://www.helloflatmate.com
València	HOLASTAYS	Calle BLANQUERIAS 11	46003	VALÈNCIA	963511100	comercial@holastays.com	http://www.holastays.com
València	HOME SELECT	Calle BORDADORES 8	46001	VALÈNCIA	960960770	ana.casielles@spain-select.com	http://www.spain-select.com
València	HOMEWEEK	Calle MUSICO PEYDRO 54-BJ	46001	VALÈNCIA	960018740	artandflats@gmail.com	http://www.artsandflats.com
València	HQ ROOMS SAN VICENTE	Calle SAN VICENTE 141	46007	VALÈNCIA	961162449	reservas@hqrooms.com	http://www.hqrooms.com
València	INHERPI, S.L.	Calle EMILIO LLUCH 26	46014	VALÈNCIA			
València	INMOBILIARIA CAMPANAR	Avenida CAMPANAR 15	46015	VALÈNCIA	679777921	bnbcampnar@gmail.com	
València	INMUEBLES ASTOR, S.A. "APARTAMENTOS BOTANICO 29"	Calle GRABADOR ESTEVE 15	46004	VALÈNCIA	963338748	info@apartamentosbotanico29.com	http://www.apartamentosbotanico29.com
València	INVALENCIA	Calle GUILLEM DE CASTRO 140 2º 2A	46184	VALÈNCIA	628871264	info@invalencia.es	http://www.invalencia.es
València	JESSICA HILL	Calle PINTOR GISBERT 21-21*	46006	VALÈNCIA	678205265	jessicamaryhill@hotmail.com	
València	JL Y M VIVIENDAS	Calle Linterna 11-1*	46001	VALÈNCIA	963944340	jymviviendas@telefonica.net	
València	JORGE ROBERTO RODRIGUEZ	Calle SALAMANCA 54	46018	VALÈNCIA	661408140	jorge.rodriguez@salico.es	
València	JOSE MARCH PEIRO	Calle PERE DELMONTE I HURTADO 2-1º-1*	46025	VALÈNCIA	617332378	solucionesconecta2@gmail.com	
València	JOYAS URBANAS	Avenida Peset Aleixandre 105 B	46009	VALÈNCIA	963 274 160	joyasrurales@joyasrurales.com	http://www.joyasrurales.com
València	JUAN ENRIQUE SANCHEZ GIL	Calle VALENCIANS 46 BJ IZQ	46001	VALÈNCIA	666666144	silviacarlaenrique@gmail.com	
València	JUAN GAVILAN MARTINEZ	Avenida MANUEL DE FALLA, DUP. C-8 12	46015	VALÈNCIA	600596250	juan@homeprive.es	homeprive.es
València	JULIO HAYA MARTINEZ	Calle ZAPADORES 16-8	46006	VALÈNCIA	651912597	juliohaya@hotmail.com	
València	KENNETH PAUL FALLON	Calle ARQUITECTO ALFARO 28-1-3	46011	VALÈNCIA	639719277	primaveraflats@gmail.com	
València	LIKE APARTMENTS SL	Calle CALATRAVA 5	46006	VALÈNCIA	670857971	likeapartments@gmail.com	
València	LIVING VALENCIA	Plaza DE LA MERCED 3	46001	VALÈNCIA	963941100	info@livingvalencia.com	http://www.livingvalencia.com
València	LUX4U FLATS	Calle ISLA CERDEÑA 1-17*	46023	VALÈNCIA	637710528	proaproyecto@gmail.com	
València	MAISON DESIGN	Calle PASCUAL Y GENIS 16-3º-A	46002	VALÈNCIA	687514890	info@maisondesign.es	http://maisondesign.es
València	MAKE IT MED	Avenida ARAGON 8-2º-4*	46021	VALÈNCIA	963374473	info@makeitmed.com	



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	MARAGATA FLATS & FUN	Avenida BARON DE CARCER 22-3-15*	46001	VALÈNCIA	663481594	martindeoleza@gmail.com	http://www.maragataflats.com
València	MARAGATA PLAZA REINA	RAMON Y CAJAL 38 - 12	46007	VALÈNCIA	663481594	martindeoleza@gmail.com	http://www.maragataflats.com
València	MARIO MARCOS BERTOLINI	SOGUEROS 13 4*	46003	VALÈNCIA	677785370	mariobertolini@hotmail.com	
València	MARITIM APARTAMENTOS	Calle AVELLANAS 7-2*	46003	VALÈNCIA	637844001	wingervlo@gmail.com	http://www.
València	MISALI ISLAND	Calle DEL TURIA 53-BJ	46008	VALÈNCIA	961153306	info@revenue.advisor.com	
València	MORPAR CALP SL	Avenida Pérez Galdos 13	46007	VALÈNCIA	963802581	morparcalp@gmail.com	
València	MOSEN SORELL APARTMENTS	Calle Mosen Sorell 2	46003	VALÈNCIA	630440099	mosensorell@gmail.com	http://mosensorellapartments.com
València	MY APARTMENTS BY MY RECEPTION	Calle PIE DE LA CRUZ 5-BJ	46001	VALÈNCIA	960217086	info@myreception.net	myreception.net
València	MY LOFT 4 YOU	Calle PADRE TOMAS DE MONTAÑANA 12 12*	46023	VALÈNCIA	686715371	ioleanforyoulp@gmail.com	
València	NWT	Calle CIRCULO DE BELLAS ARTES 5 BAJO	46020	VALÈNCIA	963891828	promed2@hotmail.com	http://nwtspain.com
València	PERMAFROST	Calle CORREGERIA 29	46001	VALÈNCIA	600460402	eduardoeretti@gmail.com	
València	PIO XII APARTMENTS VALENCIA	Avenida Marqués de Sotelo 5,-4*-11*	46002	VALÈNCIA	93532173	repcionpio12@vaymer.com	http://vaymer.com
València	PLACEYOURPLACE	Calle CIRILO AMOROS 58-2	46004	VALÈNCIA	672179462	info@placeyourplace.es	http://placeyourplace.es
València	PLAYA VACACIONES	Calle CIRILO AMOROS 1*-1*	46004	VALÈNCIA	963442477	info@playa-vacaciones.com	http://www.playa-vacaciones.com
València	PREMIUM APARTMENTS-VLC	Calle Espartero 4	46007	VALÈNCIA	963891828	jaume@nwtspain.es	http://nwtspain.com
València	PUIGSERVER RUIZ & ASOCIADOS	Calle PINTOR SALVADOR ABRIL 14-BJ	46005	VALÈNCIA	963336906	vlc.gestion.psa@gmail.com	
València	RAFAELA ORIOL MERLET	Avenida CORTES VALENCIANAS 58-5	46015	VALÈNCIA	666322766	raphaella44hotmail.com	
València	REAL RENT	Calle Guardia Civil 30, entresuelo 1 - D	46023	VALÈNCIA	963533847	david.sanchez@realrent.es	http://www.realrent.es
València	REUBEN MALCOLM	Calle JUAN PERPIÑA 5-5	46001	VALÈNCIA	653311788	reubenmalcolm@gmail.com	
València	SALICO	Calle SALAMANCA 54 BJ IZQ	46005	VALÈNCIA	661408140	jorge.rodriguez@salico.es	http://salico.es
València	SALVADOR VILA, SL	Calle ISABEL LA CATOLICA 2-3*	46004	VALÈNCIA	963514646	info@salvadorvila.com	
València	SERVICA, S.A.	Calle MORATIN 11	46002	VALÈNCIA	963516015	gesuso@servica.e.telefonica.net	http://apartamentosastoria.es
València	SERVICIOS E INVERSIONES CASLAR, S.L.	Calle Colón 14 Entlo.	46004	VALÈNCIA	961262341	info@lasnereidasaltea.com	http://lasnereidasaltea.com
València	SINGULAR STAYS	Giner 8 Bis B	46001	VALÈNCIA	960611111	info@singularstays.com	http://singularstays.com
València	SLEEPING IN VALENCIA	Calle LLANERA DE RANES 32-2	46017	VALÈNCIA	659952780	sleepinginvalencia@hotmail.com	sleepinginvalencia.com

Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia
y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico



LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	SMC CABANYAL REAL ESTATE	Calle REINA 80 BAJO	46011	VALÈNCIA	600741872	smcgestoria@gmail.com	
València	SONIA RIERA MARIMON	RAMON Y CAJAL 43-3ª	46007	VALÈNCIA	607479587	beourguest.vlc@gmail.com	
València	SPAIN HOST	Paseo DE RUZAFÀ 11 2B	46002	VALÈNCIA	600033489	spainhostvalencia@gmail.com	http://www.spain-host.com
València	SPAINLIDAYS	Calle ALBACETE 13-13	46007	VALÈNCIA	963411954	info@spainlidays.es	http://www.spainlidays.es
València	STUDENTS.RENT	Calle RAMON LLULL 21 BJ DCHA	46021	VALÈNCIA	647910625	info@students.rent	
València	TANGERINE TRIPS	Calle SAGUNTO 24-7	46009	VALÈNCIA	963682818	tripstangerine@gmail.com	
València	TOTAL VALENCIA	Calle EMBAJADOR VICH 3 DPCHO 2D	46002	VALÈNCIA	960080267	reserva@totalvalencia.com	http://www.totalvalencia.com
València	TOURISM VALENCIA	Calle RIBALTA 6	46001	VALÈNCIA	626445312	vribes@tourismvalencia.es	http://www.tourismvalencia.es
València	TRAVEL HABITAT	Calle CORREOS 13 7ª	46002	VALÈNCIA	618841110		http://www.travelhabitat.com
València	TURISTEAVALENCIA	Calle DOCTOR MARAÑÓN 1-BJ	46017	VALÈNCIA	966528928	info@turisteavalencia.com	http://www.turisteavalencia.com
València	UNITED COLORS OF APARTMENTS	Calle ERCILLA 23	46001	VALÈNCIA	622127256	unitedvalencia@gmail.com	
València	VALENCIA FLAT RENTAL	Calle GRABADOR ESTEVE 27-3	46004	VALÈNCIA	637603110	isabel@valenciaflatrental.com	http://www.valenciaflatrental.com
València	VALENCIA FLATS	Avenida Instituto Obrero 20	46013	VALÈNCIA	963356793	a.gil@valenciaflats.com	http://www.valenciaflats.com
València	VALENCIA FLATS CATEDRAL	Calle Tapinería 15-17	46001	VALÈNCIA	961930872	catedral@valenciaflats.com	http://www.valenciaflats.com
València	VALENCIA FLATS II	Calle INSTITUTO OBRERO DE VALENCIA 20	46013	VALÈNCIA	963356793	a.gil@valenciaflats.com	http://www.40flats.com
València	VALENCIA HOLIDAY	Calle DEL ABATE S/N	46001	VALÈNCIA	961130434		http://www.valencia-holiday.com
València	VALENCIA HOME	Plaza DEL CARMEN 5 - 0ª	46003	VALÈNCIA	650544859	info@valenciahome.es	http://www.valenciahome.es
València	VALENCIA LETTINGS	Plaza Del Patriarca 5-3ª-5ª	46002	VALÈNCIA	609541882	info@valencialettings.com	http://www.valencialettings.com
València	VALENCIA LUXURY	Calle La Paz 24	46003	VALÈNCIA	961142955	info@valencialuxury.com	http://www.valencialuxury.com
València	VALENCIA LUXURY II	Calle La Paz 24	46003	VALÈNCIA	961142955	info@valencialuxury.com	http://www.valencialuxury.com
València	VALENCIA LUXURY III	Calle PAZ 24	46003	VALÈNCIA	961142955	info@valencialuxury.com	http://www.valencialuxury.com
València	VALENCIA RENTAL	Avenida Cortes Valencianas 46	46015	VALÈNCIA	963470600	info@valenciarental.es	www.valenciarental.es
València	VALENCIAHOLIDAYFLAT	Calle Gonzalez Martí 7	46008	VALÈNCIA	650467175	valessence1@gmail.com	http://www.valenciaholidayflats.com
València	VICENTE HAYA MARTINEZ	Plaza DR BERENGUER FERRER 16-11	46014	VALÈNCIA	606864223	vhaya@dyp-ingenieria.es	
València	VICTORIA SITE	Calle GENERAL TOVAR 2 1ª	46003	VALÈNCIA	678433949	direccion@victoriasite.es	http://www.victoriasite.es

LOCALIDAD	NOMBRE	DIRECCIÓN	C.P.	PROVINCIA	TELÉFONO	E-MAIL	WEB
València	VIVE VALENCIA 1970	Calle Palomar 13	46001	VALÈNCIA	963910619	info@vivevalencia.es	http://www.edificiopalomar.com
València	VLC APARTAMENTS	Calle EN RODA 8 BJO IZQ	46003	VALÈNCIA	661720787	info@vlc-apartaments.com	http://vlc-apartaments.com
València	VLC HABITAT	Calle Correos 5	46001	VALÈNCIA	654106882	atencionalcliente@vlchabitat.com	http://www.vlchabitat.com
València	VLC LIFE	Calle MARINA BAIXA 3 2 2º 5º	46015	VALÈNCIA	636811588	valencialife75@gmail.com	

