



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA IMPLEMENTACIÓN  
DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE CIUTAT  
VELLA

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Conservación del Patrimonio  
Arquitectónico

AUTOR/A: Ferrer Belenguer, Concepción

Tutor/a: Casar Furió, María Emilia

Cotutor/a: Viñals Blasco, M<sup>a</sup> José

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



UNIVERSITAT  
POLITÀCNICA  
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA  
SUPERIOR  
D'ARQUITECTURA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Máster Universitario en Conservación del Patrimonio Arquitectónico  
Noviembre 2023. València

Trabajo Fin de Máster

## ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DE CIUTAT VELLA



AUTOR/A: Concepción Ferrer Belenguer

TUTORAS: Casar Furió, María Emilia; Viñals Blasco, María José

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024

## **AGRADECIMIENTOS**

*A Marc, Diego y Salva por su paciencia infinita*

*A mis tutoras, Mariema y Maria Jose por su orientación y apoyo*

## RESUMEN

El presente Trabajo consiste en el análisis del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella ante las previsiones iniciales contempladas y tras tres años de implementación del Plan, con una ciudad evolucionada, el turismo en alza y una sostenibilidad social no garantizada. Se estudia la situación actual, con la aplicación del PEP, en los seis barrios que componen el Centro Histórico, "Ciutat Vella", y, en definitiva, el grado de implementación de este Plan y su efectividad, teniendo en cuenta e identificando además las situaciones no previstas por el mismo. El objetivo es plantear las bases para desarrollar una propuesta de implementación para adaptar el PEP a la evolución producida en el Centro Histórico en los últimos años. Así, se emplea una metodología de trabajo abarcando varias líneas de investigación en los distintos ámbitos que el PEP regula. Se aborda la revisión de documentos administrativos y normativa vigente (estudio de los documentos que componen el PEP de acuerdo con el correspondiente marco normativo y la reconsideración de los parámetros regulados en el mismo); así como la revisión de la literatura respecto de problemas de ciudades históricas. Se trata de identificar propuestas de acción a la vista de los ejes temáticos estudiados y analizados como la protección legal, restauración, participación pública, tejido residencial, usos, espacio público, problemas de equipamientos, entre otros.

**PALABRAS CLAVE:** Centro Histórico, Plan Especial, Terciarización, Gentrificación, València

## ABSTRACT

The present work consists of the analysis of the Special Protection Plan of Ciutat Vella in the face of the initial forecasts contemplated and after three years of implementation of the Plan, with an evolved city, tourism on the rise and a social sustainability not guaranteed. The current situation is studied, with the application of the PEP, in the six neighborhoods that make up the historic center, "Ciutat Vella", and, ultimately, the degree of implementation of this Plan and its effectiveness, also taking into account and identifying the situations not foreseen by it. The objective is to lay the foundations for developing an implementation proposal to adapt the PEP to the evolution produced in the Historic Center in recent years. Thus, a working methodology is used covering several lines of research in the different areas regulated by the PEP. The review of administrative documents and current regulations (study of the documents that make up the PEP

in accordance with the corresponding regulatory framework and the reconsideration of the parameters regulated therein) is addressed; as well as a review of the literature on the problems of historic cities. The aim is to identify proposals for action in view of the thematic axes studied and analyzed, such as legal protection, restoration, public participation, residential fabric, uses, public space, equipment problems, among others.

**KEYWORDS:** Historic center, Special Plan, Tertiarization, Gentrification, Valencia

## **RESUM**

El present Treball consisteix en l'anàlisi del Pla Especial de Protecció de Ciutat Vella davant les previsions inicials contemplades i després de tres anys d'implementació del Pla, amb una ciutat evolucionada, el turisme en alça i una sostenibilitat social no garantida. S'estudia la situació actual, amb l'aplicació del PEP, en els sis barris que componen el centre històric, "Ciutat Vella", i, en definitiva, el grau d'implementació d'este Pla i la seua efectivitat, tenint en compte i identificant a més les situacions no previstes per este. L'objectiu és plantejar les bases per a desenvolupar una proposta d'implementació per a adaptar el PEP a l'evolució produïda en el Centre Històric en els últims anys. Així, s'empra una metodologia de treball abastant diverses línies d'investigació en els diferents àmbits que el PEP regula. S'aborda la revisió de documents administratius i normativa vigent (estudi dels documents que componen el PEP d'acord amb el corresponent marc normatiu i la reconsideració dels paràmetres regulats en el mateix); així com revisió de la literatura respecte de problemes de ciutats històriques. Es tracta d'identificar propostes d'acció a la vista dels eixos temàtics estudiats i analitzats com la protecció legal, restauració, participació pública, teixit residencial, usos, espai públic, problemes d'equipaments, entre altres.

**PARAULES CLAU:** Centre històric, Pla Especial, Terciarització, Gentrificació, València

# ÍNDICE GENERAL

## INDICE DE CONTENIDO

PÁGINA

### 1. INTRODUCCION

1.1	Presentación del tema y motivación	2
1.2	Justificación	5
1.3	Objetivos	10
1.4	Metodología	11

### 2. ANÁLISIS DEL CONTEXTO

2.1	Aproximación a Ciutat Vella	
2.1.1	El territorio. Características físicas y demográficas	16
2.1.2	Infraestructura verde y movilidad	25
2.1.3	Cultura y patrimonio	27
2.1.4	Los barrios de Ciutat Vella	28
2.2	La situación actual de Ciutat Vella	
2.2.1	Análisis del contexto actual del ámbito	32
2.2.2	Diagnóstico de Ciutat Vella	36
2.2.3	Balance sobre la situación actual	68
2.3	Marco normativo de referencia	
2.3.1	Normativa de ámbito internacional y europeo	70
2.3.2	Normativa de ámbito estatal	71
2.3.3	Normativa autonómica y local	72
2.3.4	Los planes urbanísticos y su permanencia en el tiempo	77

### 3. ANÁLISIS DEL PEP DE CIUTAT VELLA

3.1	El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella	
3.1.1	Tramitación, y contenido	82
3.1.2	La documentación	83
3.1.3	Breve análisis del Plan	83
3.1.4	Contenido de la propuesta	85
3.1.5	Consideraciones del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella	86
3.2	El Plan Especial de Directrices de calidad urbana de València	87
3.3	Revisión del cumplimiento de los objetivos y determinaciones del PEP	
3.3.1	La elaboración de los objetivos del PEP	92

3.3.2 Establecimiento de los objetivos del PEP	
3.3.2.1 Los objetivos iniciales del PEP	96
3.3.3.2 Los objetivos definitivos del PEP	98
3.3.3 Sobre la revisión del cumplimiento de los objetivos del PEP	99
3.3.4 Contingencias producidas tras la aprobación del PEP	110
<b>4. GRADO DE CUMPLIMIENTO SEGÚN EJES TEMATICOS</b>	<b>113</b>
4.1 Diagnóstico. Análisis DAFO	115
4.1.1 Diagnóstico de la gobernanza	115
4.1.2 Diagnóstico del patrimonio	122
4.1.3 Diagnóstico del urbanismo	129
4.1.4 Diagnóstico de la turistificación	133
<b>5. PROPUESTAS DE ACCION EFECTIVA</b>	
5.1 Objetivos estratégicos. Evaluación	140
5.1.1 Gobernanza. Propuestas de acción efectiva	140
5.1.2 Situación patrimonial. Propuestas de acción efectiva	148
5.1.3 Situación urbanística. Propuestas de acción efectiva	153
5.1.4 Situación de turistificación. Propuestas de acción efectiva	158
5.2 Conclusiones	163
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>167</b>

# INDICE DE FIGURAS

<b>FIGURA</b>	<b>PÁGINA</b>
Figura nº 1: plano de información O-01. Ámbito Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	2
Figura nº 2: Distrito 1 de València Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	2
Figura nº3: plano de información I-07. Calificación del suelo. Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	3
Figuras nº4: Imagen actual del barrio del Pilar (Velluters) Fuente: Autora. C. Ferrer (2023)	5
Figuras nº5: Imagen actual del barrio del Pilar (Velluters) Fuente: Autora. C. Ferrer (2023)	5
Figura nº 6: plaza Doctor Collado. Establecimiento emblemático cerrado en 2020. Fuente: Fotografía1º- 20 de enero de 2020. Autora. C. Ferrer	6
Figura nº 7: plaza Doctor Collado. Establecimiento emblemático cerrado en 2020. Fuente: Fotografía2º- 15 junio 2023. Autora. C. Ferrer	6
Figura nº 8: solar en estado de abandono en calle Guillem Sorolla Autora. C. Ferrer (mayo 2023)	7
Figura nº 9: Llegada de Turistas. Calle de la Paz Autora: C. Ferrer ( 2023)	8
Figura nº 10: artículos de prensa del año 2022 Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es">https://www.lasprovincias.es</a> (fecha de consulta 10/07/2023)	10
Figuras nº 11: artículos de prensa del año 2023 Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es">https://www.lasprovincias.es</a> (fecha de consulta 10/07/2023)	11
Figura nº12: objetivo general y específicos del TFM	11
Figura nº13: metodología inicial seguida en el desarrollo del trabajo	11
Figura nº14: metodología completa seguida en el desarrollo del trabajo	14
Figura nº 15: Geografía del golfo de València. Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	17
Figura nº16: Evolución de la población 1991-2022. Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf</a>	19
Figura nº17: Densidad de población. Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf</a>	20
Figura nº18: Índice de envejecimiento Distrito 1 y de la ciudad de València. Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf</a>	21

Figura nº 19: Estructura por sexo y edad Distrito 1. Año 2018 y año 2022	22
Fuente: <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf</a> y <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2022/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2022/Districte_01.pdf</a>	
Figura nº 20: tasa bruta de natalidad años 2018 y 2022	22
Fuente: <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf</a>	
Figura nº21: Indicador demográfico de población extranjera Distrito 1 en 2018 y en 2022.	21
Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf</a>	
Figura nº22: Porcentaje de población extranjera en la ciudad de València.	23
Fuente: <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf</a>	
Figura nº 23: población extranjera de Ciutat Vella año 2022 y año 2018	23
Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/es/-/dades-del-padr%C3%B3-municipal-1">https://www.València.es/es/-/dades-del-padr%C3%B3-municipal-1</a> (consulta fecha 03/07/2023)	
Figura nº24: Nacionalidad de la población extranjera en 2018 y 2022	24
Fuente: Web Ayuntamiento de València <a href="https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf">https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf</a>	
Figura nº 25: Plano de ordenación estructural O-04 infraestructura verde. red primaria	26
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a> .	
Figura nº 26: Plano del ámbito del BIC, Conjunto Histórico.	28
Fuente: DECRETO 57/1993, de 3 de mayo	
Figura nº 27: Plano del barrio La Seu	29
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 28: Plano del barrio La Xerea	29
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 29: Plano del barrio El Carme	30
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 30: Plano del barrio El Pilar	30
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 31: Plano del barrio El Mercat	31
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 32: Plano del barrio Sant Francesc	31
Fuente: Web Ayuntamiento de València. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/distritos">https://www.valencia.es/es/cas/distritos</a>	
Figura nº 33: Artículo de prensa sobre la problemática de Ciutat Vella	33
Fuente: <a href="https://Valènciaplaza.com/como-una-idea-equivocada-de-proteccion-del-centro-historico-lo-ha-convertido-en-un-no-barrio">https://Valènciaplaza.com/como-una-idea-equivocada-de-proteccion-del-centro-historico-lo-ha-convertido-en-un-no-barrio</a> (consulta fecha 03/07/2023)	
Figura nº34: Artículo de prensa sobre la problemática de Ciutat Vella	33
Fuente: <a href="https://Valènciaplaza.com/como-una-idea-equivocada-de-proteccion-del-centro-historico-lo-ha-convertido-en-un-no-barrio">https://Valènciaplaza.com/como-una-idea-equivocada-de-proteccion-del-centro-historico-lo-ha-convertido-en-un-no-barrio</a> (consulta fecha 03/07/2023)	
Figura nº 35: València es la ciudad española más rentable para invertir en vivienda en Europa junto con Varsovia (Polonia).	35
Fuente: elaboración propia a partir de <a href="https://www.masteos.com/es/donde-invertir">https://www.masteos.com/es/donde-invertir</a> (diciembre 2022)	
Figura nº 36: artículo de prensa.	35
Fuente: <a href="https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2023/09/17/los-vecinos-del-pilar-piden-retomar-la-mesa-de-dialogo-con-el-ayuntamiento-de-valencia-radio-valencia/">https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2023/09/17/los-vecinos-del-pilar-piden-retomar-la-mesa-de-dialogo-con-el-ayuntamiento-de-valencia-radio-valencia/</a>	

Figura nº 37: evolución de la llegada de viajeros a la Comunidad Valenciana Fuente: INE (consultada a fecha de 01/06/23)	37
Figura nº 38: evolución del número de visitantes en la ciudad de València Fuente: <a href="http://www.visitValència.com">www.visitValència.com</a>	38
Figura nº 39: oferta de apartamentos turísticos en Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.booking.es">https://www.booking.es</a> (consultada a fecha de 1 de Junio de 2023)	40
Figura nº 40: oferta de apartamentos turísticos en Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.airbnb.es">https://www.airbnb.es</a> (consultada a fecha de 1 de Junio de 2023)	40
Figura nº 41: Información de procedimientos de restauración de la legalidad de apartamentos turísticos. Fuente: Ayuntamiento de València <a href="https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones">https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones</a> (consultada a fecha 01/06/2023)	41
Figura nº 42: Número total de apartamentos reglados. Fuente: <a href="http://www.visitValència.com">www.visitValència.com</a>	42
Figura nº 43: evolución del precio de la vivienda y precio por metro cuadrado en Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-València">https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-València</a>	43
Figura nº 44: precio de las viviendas en Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda/valencia-capital/ciutat-vella">https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda/valencia-capital/ciutat-vella</a>	43
Figura nº 45: precio de la vivienda y precio por metro cuadrado en los distritos de València. Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4">https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4</a>	44
Figura nº46: antigüedad de los inmuebles en Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4">https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4</a>	44
Figura nº 47: precio por noche de los apartamentos turísticos de Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.airbnb.es/s/Valencia">https://www.airbnb.es/s/Valencia</a>	45
Figura nº 48: salario bruto medio anual Comunidad Valencia año 2023 Fuente: INE	45
Figura nº49: saldo intraurbano en Distrito 1 año (2022) Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2">https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2</a> (consultada a fecha de 13 de Julio de 2023)	46
Figura nº 50: Alumnado de primaria y alumnado de preescolar curso 21/22. Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=9">https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=9</a>	47
Figura nº 51: Centros escolares en el Distrito 1. Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2">https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2</a>	47
Figura nº 52: El Bosque Urbano. Propuesta de colectivo 2014 (hoy desaparecido) Fuente: <a href="https://www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen?locale=es_ES">https://www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen?locale=es_ES</a>	50
Figuras nº 53 y nº54: Noticias cierre del pequeño comercio Ciutat Vella Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es/València-ciudad/vecinos-comerciantes-urgen-20221004184033-nt.html">https://www.lasprovincias.es/València-ciudad/vecinos-comerciantes-urgen-20221004184033-nt.html</a>	51
Figura nº55: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos. Autor: C. Ferrer (2023)	51
Figura nº56: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos. Autor: C. Ferrer (2023)	52

Figura nº57: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos. Autor: C. Ferrer (2023)	52
Figuras nº58: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos. Autor: C. Ferrer (2023)	52
Figura nº59: noticia del cierre del horno más antiguo de Valencia (2023). <a href="https://www.lasprovincias.es/gastronomia/cierra-san-nicolas-horno-antiguo-valencia-20231024151122-nt.html">https://www.lasprovincias.es/gastronomia/cierra-san-nicolas-horno-antiguo-valencia-20231024151122-nt.html</a>	52
Figura nº 60: Cierre de Establecimiento emblemático Fuente: Valencia Plaza (Noviembre 2023)	53
Figuras nº 61 y nº 62: desaparición de un establecimiento emblemático. Farmacia calle San Fernando 24 convertido en tienda de alquiler de bicicletas Estado original del local (2012) y estado posterior (Autoría: C. Ferrer 2022)	54
Fig nº63: edificios con amenaza de ruina inminente en Ciutat Vella Fuente: Servicio de Disciplina Urbanística (Ayuntamiento de Valencia). Consultado a fecha 10 de septiembre 2023	55
Figuras nº 64 y 65: colapso de edificio en Corona 35 y situación de ruina inminente de los edificios colindantes de calle Corona 33 y 37 Fuente: fotografía facilitada por el Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de València	56
Figura nº 66: suciedad frente al Mercado Central y La Lonja Autora C. Ferrer (junio 2023)	57
Figura nº 67: invasión de terrazas en calle En Sanz Autora C. Ferrer (junio 2023)	57
Figura nº 68: terrazas frente al Mercado Central y La Lonja. Autora: C. Ferrer (junio 2023)	58
Figura nº 69: terrazas en acera en calle Serranos. Fuente: <a href="https://amicsdelcarme.com/es/">https://amicsdelcarme.com/es/</a>	58
Figura nº 70: noticia de daños en La Lonja por botellón Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es/fallas-valencia/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html">https://www.lasprovincias.es/fallas-valencia/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html</a>	59
Figura nº 71: plano información PEP Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=1196219">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=1196219</a>	60
Figura nº 72: peatonalización de la Plaza del Ayuntamiento de Valencia. Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es/fallas-València/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html">https://www.lasprovincias.es/fallas-València/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html</a>	61
Figura nº 73: Jardín del Hospital. Elaboración propia	62
Figuras nº 74: Parque infantil en Calle Hort d,Encendra Autora: C. Ferrer (año 2023)	62
Figura nº75: parque infantil en calle Hiedra. Autora: C. Ferrer (2023)	63
Figura nº76: parque infantil en calle del Hospital Autora: C. Ferrer (junio 2023)	63

Figura nº77: Plano O-08. Plano de ordenación. Régimen Urbanístico	64
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 78: Plano de solares PEP. Plano A-06. estado de la edificación.	65
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 79: edificio de Aumsa en construcción en calle Sogueros	67
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figura nº 80: Registro de Solares (RMSER)	68
Fuente: <a href="https://www.València.es/cas/urbanismo/registro-municipal-de-solares-y-edificios-a-rehabilitar">https://www.València.es/cas/urbanismo/registro-municipal-de-solares-y-edificios-a-rehabilitar</a>	
Figura nº 81: Normativa vigente durante la elaboración del PEP.	77
Fuente: elaboración propia	
Figura nº 82: Modificación y revisión del planeamiento.	78
Fuente: elaboración propia	
Figura nº 83: Procedimiento simplificado de elaboración y aprobación de planes según la LOTUP	82
Fuente: GVA <a href="https://mediambient.gva.es">https://mediambient.gva.es</a>	
Figura nº 84: Plano de Información.I-01. Instrumentos de planeamiento vigentes.	84
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 85: Ficha de ordenanza cromática y ficha de ordenanza gráfica.	86
Fuente: NNUU. PEP. Web Ayto. València <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 86: Ficha de ordenanza cromática y ficha de ordenanza gráfica.	86
Fuente: NNUU. PEP. Web Ayto. València <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura 87: Principios para las intervenciones para la mejora de la calidad urbana.	88
Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de València 2018. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados</a>	
Figura 88: área funcional 01	89
Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de València 2018. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados</a>	
Figura 89: Estándares del área funcional 01	90
Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de València 2018. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados</a>	
Figura 90: Diagnostico área funcional 01.	91
Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de València 2018. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados</a>	
Figura nº 91: Figura nº 103: ejes estratégicos. Proceso de análisis	92
Fuente: elaboración propia	
Figura nº 92: objetivos establecidos por la Patrimonio Cultural Valenciano	93
Fuente: elaboración propia	
Figura nº93: fases de la participación publica	94
Elaboración propia	
Figura nº 94: objetivos de la participación publica	96
Fuente: elaboración propia	

Figura nº 95: objetivos del equipo de gobierno	96
Fuente: elaboración propia	
Figura nº96: estado previo a la aprobación del PEP de las unidades de ejecución. Plano A-0 y plano 0-9 gestión de suelo	101
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº97: estado posterior a la aprobación del PEP de las unidades de ejecución. Plano A-0 y plano 0-9 gestión de suelo	101
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 98: columpios antes de la peatonalización del entorno de la Lonja y Mercado	105
Fuente: google maps (mayo 2022).	
Figura nº 99: columpios después de la peatonalización del entorno de la Lonja y Mercado	105
Fuente: google maps (mayo 2022).	
Figura nº 100: fachada pintada sin seguir la ordenanza cromática del PEP	106
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figura nº 101: fachada pintada sin seguir la ordenanza cromática del PEP	106
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figura nº102: Plano O-09. Plano de ordenación. áreas de calificación de usos.	109
Fuente: PEP Ciutat Vella. <a href="https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197">https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197</a>	
Figura nº 103: ejes estratégicos. Proceso de análisis	114
Fuente: elaboración propia	
Figura nº 104: ejes estratégicos de análisis	115
Fuente: elaboración propia	
Figura nº105: web de Valencia Smart City	119
Fuente: <a href="https://smartcity.valencia.es/es/">https://smartcity.valencia.es/es/</a> (consultada agosto 2023)	
Figura nº106: gestión interadministrativa	121
Fuente: elaboración propia	
Figura nº 107: cartelería no acorde a normativa junto a un establecimiento emblemático en Plaza de La Virgen junto a la Catedral de València	121
Autora: C. Ferrer (junio 2023)	
Figuras nº 108: El grafiti del Centro del Carmen	123
Autora: Mar Guadalajara (julio 2022)	
Figuras nº 109: noticia sobre la sentencia del caso	123
Fuente: noticia de prensa ABC (6 junio 2022)	
Figuras nº110: Destrucción patrimonial por grafitis en Ciutat Vella en Calle Alta	126
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figuras nº111: Destrucción patrimonial por grafitis en Ciutat Vella en calle Derechos	126
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figuras nº112: Nela Souvenirs. Establecimiento emblemático ahora transformado en un comercio Natura	127
Figuras nº113: Nela Souvenirs. Establecimiento emblemático ahora transformado en un comercio Natura	127

Figura nº 114: multitud en una verbena de la plaza de Brujas, junto a la iglesia de los Santos Juanes (BRL)	128
Fuente: LEVANTE-EMV. <a href="https://www.levante-emv.com/valencia/2022/09/27/policia-local-pedira-prohibicion-verbenas-75947744.html">https://www.levante-emv.com/valencia/2022/09/27/policia-local-pedira-prohibicion-verbenas-75947744.html</a>	
Figura nº 115: cartelería acorde a normativa en comercio junto a la Catedral de València	129
Autora: C. Ferrer (junio 2023)	
Figura nº116: UE 11 MPEPRI Velluters	132
Autor: C.Ferrer (2023)	
Figura nº 117: grafitti en Ciutat Vella	135
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)	
Figura nº 118: grafiti denuncia social Ciutat Vella Junto a la iglesia de los Santos Juanes (BRL)	136
Fuente: LEVANTE-EMV (consulta julio 2023)	
Figura nº 119: tienda de souvenirs en el interior del Mercado Central	137
Fuente: Autora. C. Ferrer (mayo 2023)	
Figura nº120: noticia del cierre del horno más antiguo de València (2023).	137
Fuente: <a href="https://www.lasprovincias.es/gastronomia/cierra-san-nicolas-horno-antiguo-valencia-20231024151122-nt.html">https://www.lasprovincias.es/gastronomia/cierra-san-nicolas-horno-antiguo-valencia-20231024151122-nt.html</a> (consultada a fecha de 25 de Octubre de 2023)	
Figura nº 121: Invasión de terrazas en Plaza del Negrito	138
F Autora: C. Ferrer (julio 2023)	
Fig. nº122: proceso global del Análisis	141
Fuente: elaboración propia	

<b>TABLAS</b>	<b>PÁGINA</b>
Tabla nº 1: trabajo de campo. Contacto con actores del barrio y observación directa	12
Tabla nº 2: reflexiones sobre los datos demográficos del Distrito 1	24
Tabla nº 3: tabla de situaciones observadas en Ciutat Vella durante los trabajos de campo.	36
Tabla nº4: tabla de antiguas asociaciones y colectivos de Ciutat Vella actualizados a 2023.	49
Tabla nº5: establecimientos emblemáticos desaparecidos. Fuente: Elaboración propia trabajo de campo	53
Tabla nº6: los equipamientos en el PEP	64
Tabla nº7: las unidades de ejecución en el PEP	66
Tabla nº8: Balance del análisis sobre la situación actual en Ciutat Vella	69
Tabla nº9: Normativa de ámbito autonómico y local	70
Tabla nº10: Normativa de ámbito autonómico y local	71
Tabla nº11: Normativa de ámbito autonómico y local	77
Tabla nº 12: criterios establecidos por la Ley de patrimonio cultural valenciano	97
Tabla nº 13: criterios establecidos por el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana	97
Tabla nº 14: objetivos del documento inicial del Plan Especial de Protección	98
Tabla nº 15: objetivos del equipo de gobierno	98
Tabla nº 16: bloque 01 de objetivos del PEP	99
Tabla nº 17: bloque 02 de objetivos del PEP	99
Tabla nº 18: bloque 03 de objetivos del PEP	99
Tabla nº19: estado previo de las unidades de ejecución en el PEP	100
Tabla nº20: estado posterior de las unidades de ejecución con el PEP	101
Tabla nº21: edificabilidad según el PEP	102
Tabla nº22: los equipamientos en el PEP	107
Tabla nº23: indicadores para análisis de objetivos del PEP	111
Tabla nº24: DAFO eje de gobernanza	117
Tabla nº25: DAFO eje de situación patrimonial	125
Tabla nº26: DAFO eje situación urbanística	130
Tabla nº27: DAFO eje turistificación	134

# **1 INTRODUCCION**

1.1 Presentación del tema y motivación

1.2 Justificación

1.3 Objetivos

1.4 Metodología

# 1.INTRODUCCION<sup>1</sup>

## 1.1 Presentación del tema y motivación

En la elaboración de todo Plan Urbanístico se establecen unos objetivos y unas directrices. El 26 de febrero del año 2020 se aprobó el Plan Especial de Protección y Catalogo de Protecciones de Ciutat Vella de València (en adelante PEP)<sup>2</sup>, para, entre otros objetivos, regular el ámbito como parte del Bien de Interés Cultural (BIC) “Conjunto histórico de la Ciudad de València”, los entornos de los BIC con categoría de monumento, así como para refundir y adaptar los diversos planeamientos existentes en el Distrito 1 Ciutat Vella desde hacía casi 25 años.

Además, el PEP pretendía introducir una nueva regulación global urbanística de los usos del suelo y la edificación de todo el Distrito 1 y mejorar aspectos patrimoniales con la revisión y adaptación del Catálogo de Protecciones, además del establecimiento de medidas respecto al espacio público, la movilidad o el paisaje urbano, entre otras.

La ciudad de València se divide administrativamente en 19 distritos que a su vez se dividen en barrios y pedanías. El ámbito del PEP coincide con el Distrito 1 (figs. nºs 1 y 2) que cuenta con 6 barrios: La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar, El Mercat y Sant Francesc.

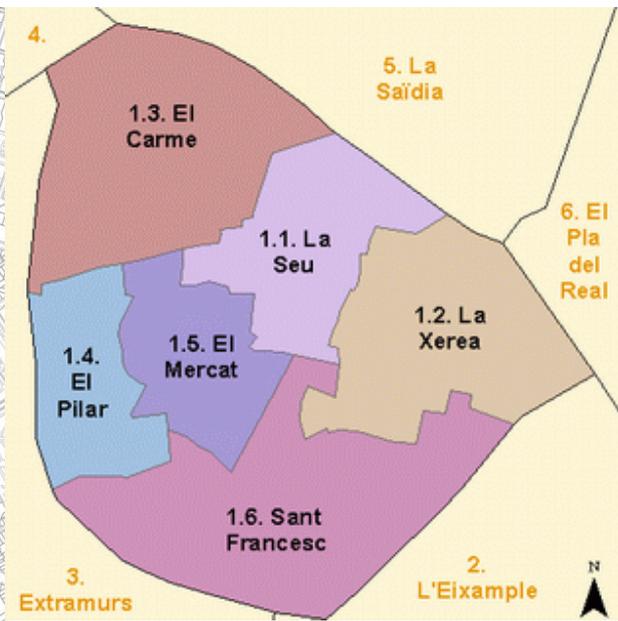
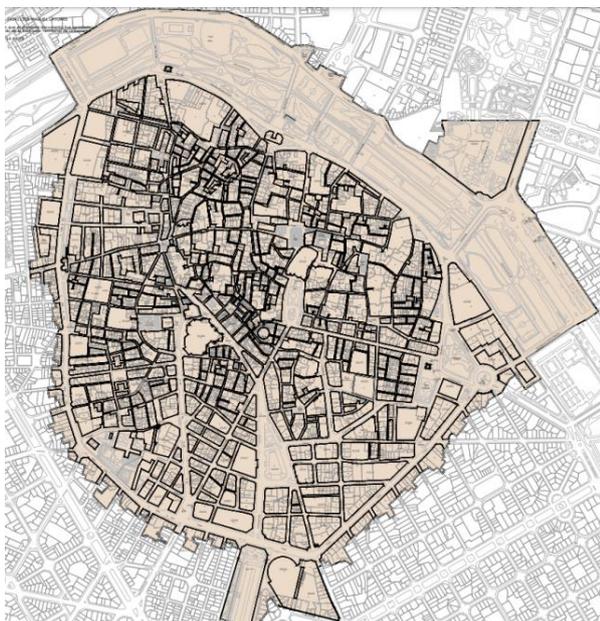


Figura nº 1: plano de información O-01. Ámbito PEP

Figura nº 2: Distrito 1 de València

Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

<sup>1</sup> Este TFM se integra en el proyecto de investigación «Análisis y desarrollo de la integración HBIM en SIG para la creación de un protocolo de planificación turística del patrimonio cultural de un destino» (ref.PID2020-119088RB-I00), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación. Gobierno de España.

<sup>2</sup> Plan Especial de Protección y Catalogo de Protecciones de Ciutat Vella, Ayuntamiento de València (suplemento Boletín Oficial de la Provincia, no. 39 de 26/02/2020)

La normativa urbanística vigente hasta la aprobación del PEP en Ciutat Vella recogía estos 6 barrios en cinco planes denominados PEPRIS (Plan Especial de Protección y Reforma Interior): el PEPRIS CARMEN (1991); PEPRIS VELLUTERS (1992), PEPRIS UNIVERSITAT-SANT FRANCESC (1992); PEPRIS SEU-XEREA (1992) y PEPRIS MERCAT (1992). En la siguiente imagen se representan los 5 PEPRIS por

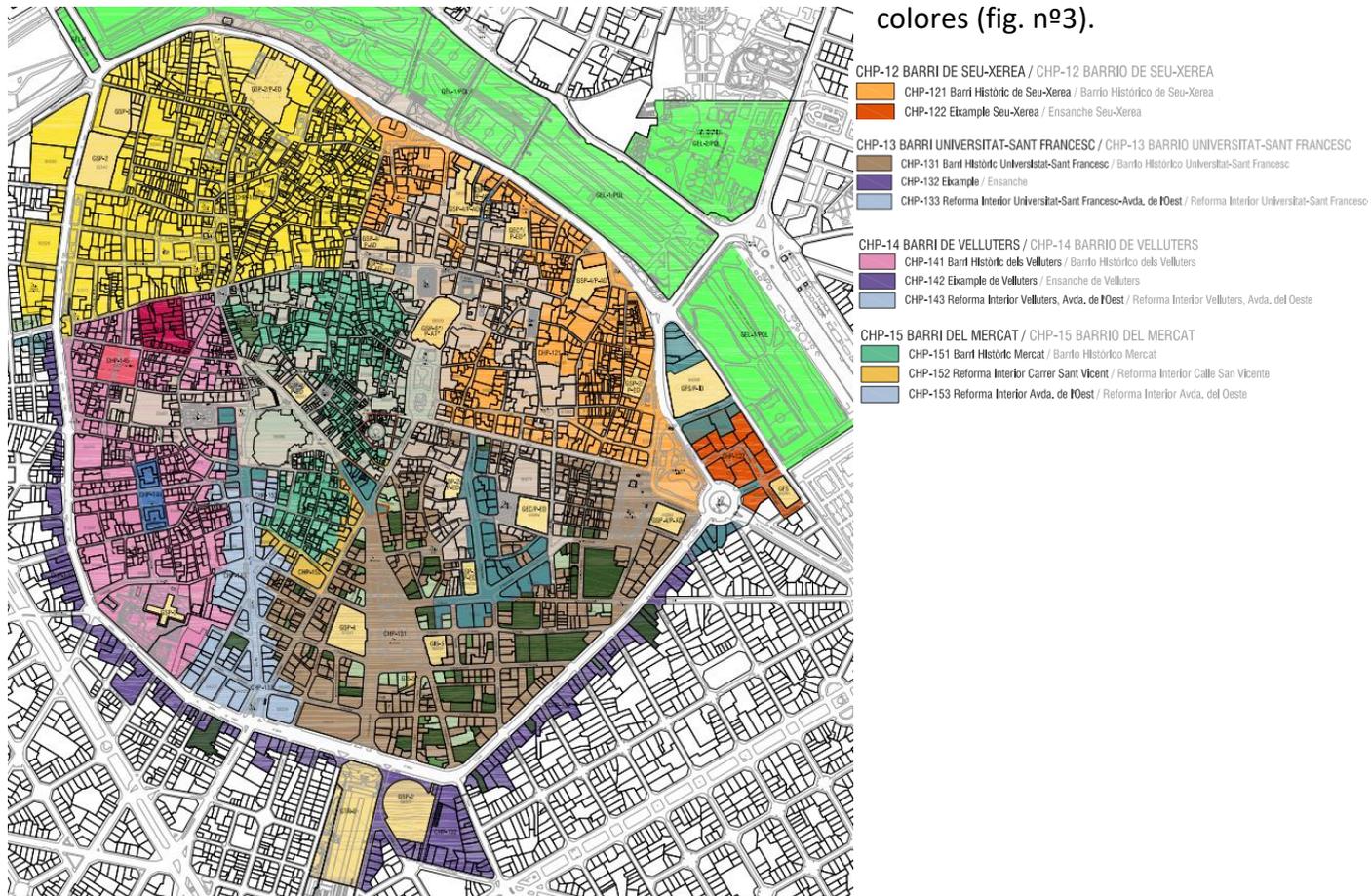


Figura nº 3: plano de información I-07. Calificación del suelo del Distrito 1 de València.

Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

El presente Trabajo Final de Master aborda el análisis del PEP desde la perspectiva de las previsiones iniciales que este planteaba, la sostenibilidad social, y el grado de cumplimiento, transcurridos siete años desde el inicio de su elaboración y casi cuatro desde su aprobación.

Además, se presta especial atención a la cuestión del seguimiento que el artículo 39.2.p)<sup>3</sup> de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece sobre los Planes Especiales de protección de conjuntos históricos como es el caso del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Hoy en día, la revisión de planes (en muchos casos planes estratégicos debido a su mayor flexibilidad y contenido) es una herramienta eficaz. La planificación urbana necesita un enfoque adaptado a los tiempos actuales que solo se consigue mediante la posibilidad de modificación y, en su caso revisión de los planes; aunque la naturaleza jurídica de un plan urbanístico conlleva rígidos procedimientos administrativos para su actualización. En otras ciudades esta reconsideración ha posibilitado que los municipios tengan más capacidad para afrontar situaciones de crisis o conflictivas. Se puede trabajar el análisis a gran escala como por ejemplo la revisión del plan estratégico de Sevilla para un periodo de ocho años (2018-2025)<sup>4</sup> o desde acciones más modestas como el modelo de informe de seguimiento de la actividad urbanística del Ayuntamiento de Valladolid 2020<sup>5</sup>. La cuestión reside no solo en el cumplimiento de la obligatoriedad normativa sino en mejorar la calidad de vida ciudadana y a la vez la calidad de la ciudad, proporcionando una transparencia, formación e información a los ciudadanos en este ámbito que contribuya a una correcta y fundamentada participación de la sociedad.

El trabajo estudia también la situación social actual en relación con la aplicación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella en los barrios que componen el Centro Histórico llamado “Ciutat Vella”, y la necesidad de la reconsideración del PEP, una vez analizados los objetivos y directrices que este proponía y los efectos producidos por el mismo en la actualidad, teniendo en cuenta, además, e identificando, las situaciones no previstas acaecidas posteriormente a su aprobación.

Las previsiones del PEP, como veremos más adelante, trataban de dar solución a la mayoría de los conflictos urbanísticos y sociales (en los que en Plan tenía competencias plenas o podía influir) que se producían en el ámbito ya que, además, el procedimiento de su elaboración contaba con un Plan de Participación Pública que debía recoger las inquietudes del vecindario residente.

---

<sup>3</sup> p) *Los Planes preverán instrumentos para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico, y, en todo caso, contemplarán la creación de una Comisión Mixta con representación de la Conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat y del Ayuntamiento en la que se debatirán, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por la norma, aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación. En última instancia, en caso de discrepancias interpretativas o de sobrevenir nuevas incidencias patrimoniales no previstas por el plan, resolverá, oído el parecer municipal, la Conselleria competente en materia de cultura.*

<sup>4</sup> Ayuntamiento de Sevilla. <https://www.sevilla.org/planestrategico2030/documentos>

<sup>5</sup> Ayuntamiento de Valladolid. [https://www.valladolid.es/es/ciudad/urbanismo-vivienda/utilidad/servicios/informe-seguimiento-actividad-urbanistica-2020.ficheros/695627-06-%2020210826\\_42-21-ISAU2020\\_Informe%20ISAUdiligenciado.pdf](https://www.valladolid.es/es/ciudad/urbanismo-vivienda/utilidad/servicios/informe-seguimiento-actividad-urbanistica-2020.ficheros/695627-06-%2020210826_42-21-ISAU2020_Informe%20ISAUdiligenciado.pdf)

## 1.2 Justificación

El ámbito del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, según el Ayuntamiento de València (2018), ocupa una superficie aproximada de 226,66 hectáreas, es el suelo urbano que incluye la ciudad antigua de València, limitada por el trazado de la muralla bajo medieval, prácticamente desaparecida y comprende, la zona contenida entre el viario que actualmente constituye la Ronda interior de la ciudad, compuesta por la calle Colón, la calle Xàtiva, la calle Guillem de Castro, y la Ronda exterior -compuesta por las calles Blanquerías, Conde Trénor, Pintor López; también forman parte de esta zona las parcelas pertenecientes a las manzanas recayentes a la alineación exterior de la Ronda<sup>6</sup>.

El planteamiento del presente trabajo surge a raíz del análisis de la situación actual de Ciutat Vella, donde se observa, entre otros aspectos, un alto grado de terciarización, pérdida constante de población, solares vacíos, edificios en ruinas, cierre de comercios de barrio (figs. nºs 4 y 5), suciedad, situaciones vecinales conflictivas.



Figuras nº4 y nº 5: imágenes actuales del barrio de El Pilar (Velluters). Autora: C. Ferrer (2023)

---

<sup>6</sup> Ayuntamiento de València (año): Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella



Figuras nº 6 y nº7: plaza Doctor Collado. Establecimiento emblemático cerrado en 2020. Fotografía de la izquierda tomada el 27 de enero de 2020. Autora: C. Ferrer (2020). Fotografía de la derecha tomada el 15 junio 2023. Autora: C. Ferrer (2023)

Como barrios degradados la cuestión de la seguridad es patente, siendo frecuente la existencia de venta de droga y prostitución. Además, los vecinos que se ven y oyen transitar por las calles, a día de hoy, son casi exclusivamente extranjeros, la mayoría de ellos, turistas. También es habitual el tránsito excesivo de ciclistas y patinetes eléctricos a gran velocidad por las aceras. En el centro apenas quedan pequeños comercios de barrio puesto que han sido sustituidos por tiendas de alquiler de bicicletas o bares y las plazas verdes tan necesarias construidas en los últimos años son grandes explanadas de pavimento duro con vegetación casi nula y sin sombra. Otros muchos factores como la falta de población y, en consecuencia, la ausencia de vecinos o de niños en las escuelas, la falta de apoyo desde la administración pública para facilitar la movilidad de los vehículos de los vecinos residentes y un largo etcétera han generado la pérdida de calidad de vida en Ciutat Vella y han contribuido a la sensación de desaparición de barrio.

Como consecuencia, han abandonado el centro muchos de los vecinos y residentes, así como los propietarios de los pequeños comercios (figs. nºs 6 y 7) que se han trasladado o echado el cierre, y que, en general, son quienes cuidan y confieren la identidad de los barrios y ciudades. Todo esto para dar paso a un Centro Histórico “vaciado” donde mayoritariamente residen y transitan turistas estacionales y ocasionales, manifestándose así un claro ejemplo de gentrificación.



Figura nº 8: solar en estado de abandono en calle Guillem Sorolla

Autora: C. Ferrer (mayo 2023)

En los últimos años, la ciudad de València está siguiendo los pasos de ciudades como Barcelona o Madrid y muchos estudios, anuncios de prensa (figs. nºs 10 y 11), trabajos académicos, etc. así lo contemplan. El centro de la ciudad se ha transformado completamente, perdiendo parte de su identidad y también a su población, que ha sido desplazada a otros barrios.

Encontramos diversos estudios sobre este fenómeno, incluso documentos de carácter municipal como el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (febrero 2018), el Propio Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (2020) o el Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València (Castro León, 2019) que abordan el tema como un factor preocupante a tratar desde la administración pública.

Además, podemos destacar otros artículos y trabajos que estudian esta realidad, como los de Foti Mangriñán (2019), el de Sánchez y Antequera (2019) o el de Chordá González (2022).

Para empezar, examinaremos la turistificación y la gentrificación y su evolución en el Centro Histórico de València ya que son dos fenómenos crecientes que preocupan mucho a los ciudadanos y fundamentalmente a los vecinos del Distrito 1.

Estos dos fenómenos distintos, que han aparecido en la mayoría de los centros de las grandes ciudades de Europa durante los últimos años, consisten en la transformación y adaptación de los espacios urbanos para atraer una gran cantidad de turistas (Calle Vaquero, 2016). Ambos fenómenos tienen un origen común, pero cuentan con implicaciones diferentes en las ciudades. La

gentrificación implica la llegada de residentes de mayores ingresos; es un proceso de reocupación de un área urbana por una determinada clase socioeconómica en detrimento de otra (Espinár Cortés, 2017; 2018). Además de tener en cuenta el factor económico y la revalorización del suelo urbano, hace también referencia a otros factores que se ven influidos como el social y el cultural y la reconfiguración de las ciudades y del paisaje urbano . La turistificación se caracteriza por el arribo de población flotante; consiste en la llegada masiva de turistas (fig. nº9). a un lugar provocando saturación del espacio público y el rápido aumento de las necesidades de oferta turística y alojamiento. Hoy en día y más aún a raíz de la pandemia del Covid-19 (SARS-CoV-2), el turismo es uno de los sectores que más ha crecido mundialmente.



Figura nº 9: Llegada de Turistas. Calle de la Paz

Autora: C. Ferrer ( 2023)

Ciertamente la voluntad de este trabajo es clara, analizar la herramienta jurídica aprobada en 2020, el PEP y buscar en ella los objetivos que se establecieron, así como valorar el grado de cumplimiento de los mismos, además de abordar la cuestión del seguimiento del Plan. Adicionalmente, se pretende generar una toma de conciencia de la situación actual.

## Velluters exige que se cumpla la ordenanza de 2013 contra la prostitución

Los vecinos están cansados de la bronca entre PSPV y Compromís y recuerdan que ya hay una normativa



Imagen de archivo de prostitutas en Valencia. IRENE MARSILLA

P. MORENO

Martes, 31 de mayo 2022, 00:12 | Actualizado 01:09h.

## Los vecinos de los barrios de Valencia se hartan de los apartamentos turísticos

Comunidades de residentes de toda la ciudad impulsan votaciones para prohibir las viviendas turísticas, que ya llegan a zonas lejos del centro



DAMIAN TORRES

Belén Hernández y Álex Serrano

Valencia

Sábado, 20 de mayo 2023 | Actualizado 22/05/2023 08:48h.

Figuras nº10 y nº11: artículos de prensa del año 2022 y del año 2023

Fuente: <https://www.lasprovincias.es> (fecha de consulta 10/07/2023)

### 1.3. Objetivos

El proyecto tiene, como objetivo general, a través de un análisis del contexto y una precisa metodología, plantear un estudio y un seguimiento de la consecución de los objetivos del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. El trabajo se llevará a cabo a través del análisis mediante unos ejes temáticos para abordar y detectar los problemas generados en el ámbito del PEP y relacionarlos con el cumplimiento de las directrices del Plan, ajustado a la nueva realidad existente. Es decir, se pretende detectar si los cambios producidos recientemente en el ámbito de estudio son fruto de la aplicación del Plan o si, por el contrario, se han producido por factores externos ajenos al mismo o incluso si, la inaplicación del propio Plan ha generado los mismos.

Como objetivos específicos trabajaremos en los siguientes:

- En primer lugar, aproximarnos y conocer la realidad en la que se encuentra el ámbito del PEP en el contexto actual tras la crisis del Covid-19 (SARS-CoV-2), realizando un análisis y diagnóstico del mismo.
- A continuación, se identificarán y analizarán los objetivos y directrices que se establecieron en el Plan, cómo y porqué se llegaron a establecer los mismos, además de sus características esenciales. Después se realizará una investigación del grado del cumplimiento de los mismos.
- Se finaliza el proceso de estudio estableciendo varios ejes analíticos que nos permitirán, a través de la herramienta de análisis DAFO, estudiar de manera transversal la situación de los objetivos y directrices del PEP y ponerlos en relación con el contexto actual de Ciutat Vella.

Además, en el marco de estudio del trabajo, se valorarán los siguientes aspectos: si el PEP no se ha desarrollado como estaba previsto, si no se han implementado las acciones que se establecieron, qué objetivos del Plan se han llevado a cabo, o se están desarrollando, y las contingencias que se han producido desde la aprobación del Plan.

- Finalmente se extraerán unas conclusiones cuyo estudio se desplegará a través de unas propuestas de acción efectiva trabajadas en tablas.

Se realizará una valoración de la situación social y urbanística actual y se considerará la cuestión de la obligatoriedad del seguimiento que, en base a la Ley de Patrimonio, debía establecer el PEP.

- Por último, se planteará la cuestión de la necesidad de reconsideración del Plan en la situación actual.

En la figura nº 12, se presenta sintéticamente un diagrama del objetivo principal y los específicos que se desarrollaran a lo largo del Trabajo Fin de Master.

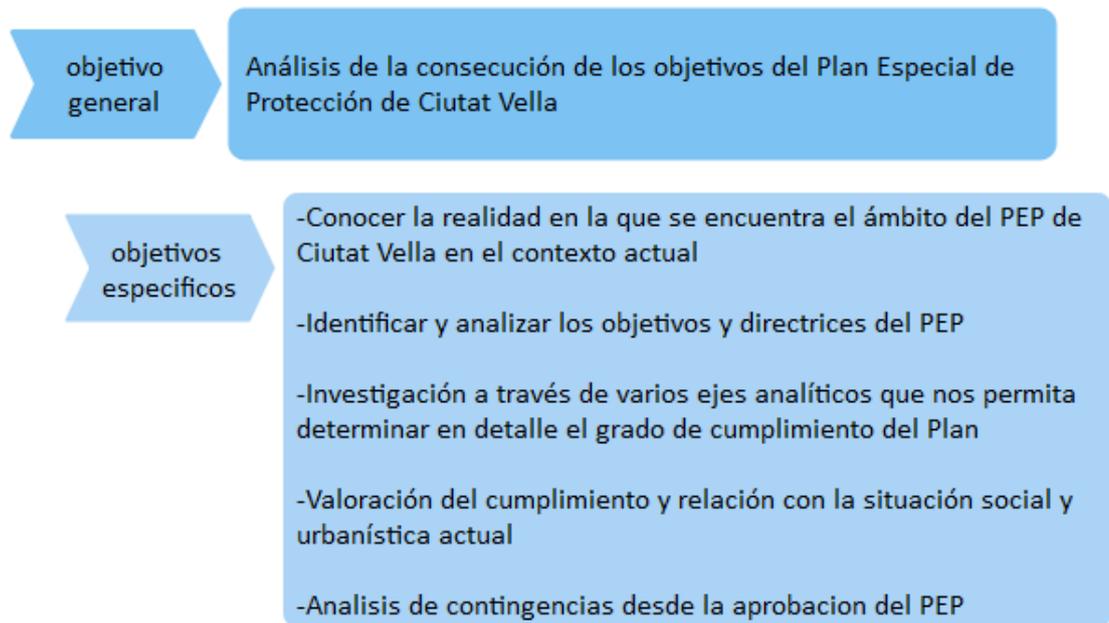


Figura nº 12: objetivo general y objetivos específicos del TFM

#### 1.4 Metodología

Para desarrollar el trabajo, en primer lugar, se ha realizado una reflexión previa mediante un análisis de los problemas de los barrios que integran el ámbito de Ciutat Vella desde la perspectiva social y urbanística en lo que llamaremos un estudio de contexto y detección de problemas. A continuación, analizaremos los objetivos y directrices que el PEP contenía para, finalmente, hacer un diagnóstico de su grado de materialización; es decir, si esos objetivos se encontraban alejados de las necesidades reales del momento en el que se plantearon (fig. nº13), si no se establecieron medidas correctoras suficientes en la revisión del planeamiento y aprobación del Plan Especial o si la situación actual devenida es consecuencia de otras circunstancias o factores externos.

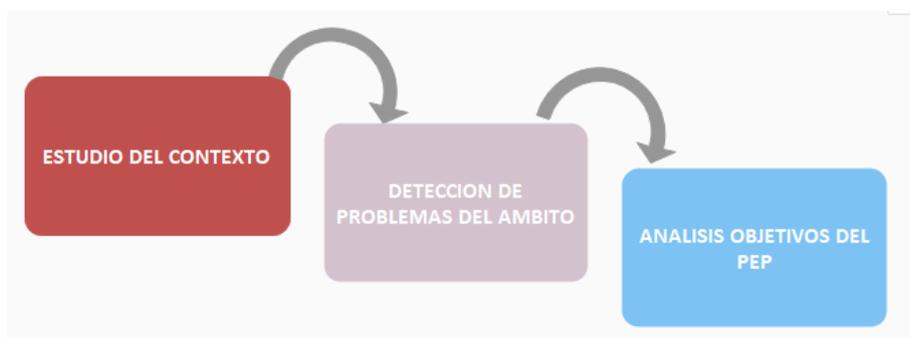


Figura nº13: metodología inicial seguida en el desarrollo del trabajo

Se abordará paralelamente la cuestión del seguimiento de los planes especiales que se establecen en la ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Las técnicas de trabajo empleadas han sido: la investigación de fuentes y el estudio de bibliografía existente (artículos y otros trabajos académicos relacionados con la materia). Además, se ha llevado a cabo trabajo de campo mediante la observación directa, el análisis documental, o el contacto directo con actores privilegiados del barrio como vecinos, comerciantes locales (tabla nº1) y con expertos como técnicos del Ayuntamiento que se encargan de distintas cuestiones relacionadas con la materia.

BARRIO	FRANJA	HORAS/ SEMANA	TIPO DE CONTACTO
La Seu	mañana	3 horas	Observación directa en circuitos urbanos del barrio
	tarde	1 hora	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
La Xerea	mañana	3 horas	Observación directa en circuitos urbanos del barrio
	tarde	1 hora	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
El Carme	mañana	3 horas	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
	tarde	7 horas	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
El Pilar	mañana	0 horas	
	tarde	3 horas	Observación directa en circuitos urbanos del barrio y visita a Biblioteca
El Mercat	mañana	7 horas	Observación directa en circuitos urbanos del barrio
	tarde	7 horas	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
Sant Francesc	mañana	3 horas	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
	tarde	8 horas	Entrevistas informales con vecinos y comerciantes del barrio
Todos barrios		3 horas	Inspecciones profesionales por cuestiones laborales

Tabla nº 1: trabajo de campo. Contacto con actores del barrio y observación directa

El trabajo se ha desarrollado siguiendo diversas fases (fig. nº14):

*1ª Análisis del contexto social actual del ámbito*

Consiste *en* el estudio de fuentes directas. El análisis se realizará mediante el trabajo de campo. Consiste en la observación del ámbito de *estudio*, la toma de contacto con la zona de trabajo y sus vecinos (comerciantes, directores de centros docentes, residentes del barrio, etc.). Además, se han llevado a cabo tareas de observación directa regularmente en relación con los equipamientos del Centro Histórico y la evolución de la situación real del ámbito a nivel social.

También se ha recopilado información consultando a diversos Servicios del Ayuntamiento de València, donde se dispone de datos sobre muchos aspectos del Plan, como el Servicio de Licencias Urbanísticas o el Servicio de Disciplina Urbanística. Así, se han consultado aspectos como el grado de realización de las unidades de ejecución, las denuncias por apartamentos turísticos en Ciutat Vella.

Por otra parte, se han revisado otras fuentes oficiales como la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de València, la web de la Conselleria de Turismo, el Portal de Información de la Conselleria (ARGOS) o el Instituto Nacional de Estadística(INE).

Todos los datos obtenidos se agruparon y se organizaron para diagnosticar la situación del estado actual de Ciutat Vella.

### *2ª Análisis documental del PEP y otras normativas*

En esta fase se ha realizado una revisión del instrumento normativo a través del repaso de sus documentos en relación con sus objetivos, directrices, plan de participación pública y en definitiva todo el documento completo.

Además del Plan, se han estudiado otros documentos normativos como el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València, la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, la normativa urbanística actual, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP,) y la vigente en el momento de aprobación del PEP (Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, LOTUP).

### *3ª El estudio del grado de cumplimiento del PEP*

Probablemente esta es la parte más compleja y relevante del trabajo pues de ella dependen las conclusiones. Consistirá en la evaluación de las directrices del Plan y su grado de cumplimiento. Para este análisis se cuenta con los datos obtenidos de las diversas fuentes que se pondrán en relación con los objetivos y directrices del Plan: los datos obtenidos del Ayuntamiento de València de los distintos servicios, otros trabajos profesionales de investigación, fuentes bibliográficas, instrumentos normativos, consulta de webs municipales y autonómicas de turismo, el censo, artículos de prensa, etc.

### *4ª Análisis y diagnóstico de los ejes de análisis del PEP*

Se establecen como líneas de investigación unos ejes que se vertebraran en distintos grupos. Estos ejes propuestos se establecen como líneas de estudio transversal agrupadas en 4 bloques temáticos y puestas en relación con el análisis del contexto social actual de Ciutat Vella.

Esta fase de análisis y diagnóstico se ha llevado a cabo mediante varios análisis DAFO, (Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades), metodología de estudio para identificar y observar los factores internos y externos que pueden tener impacto en la viabilidad del proyecto.

#### *5ª Grado de cumplimiento*

A continuación, se establecerán los resultados de cada uno de los ejes sobre el estado actual y el grado de cumplimiento de estos a través de unas fichas de análisis.

#### *6ª Conclusiones globales*

Finalmente se establecerán unas conclusiones sobre una necesaria o no reconsideración del Plan.

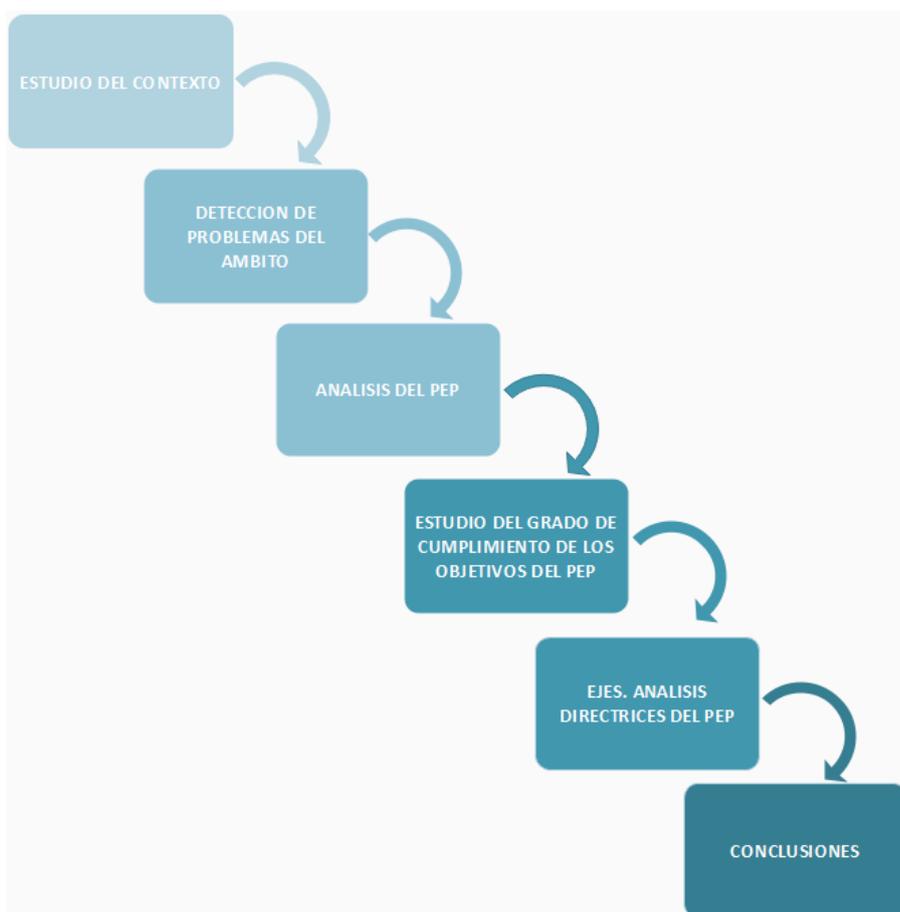


Figura nº 14: metodología completa seguida en el desarrollo del trabajo

## **2 ANÁLISIS DEL CONTEXTO**

### **2.1 Aproximación a Ciutat Vella**

2.1.1 El territorio. Características físicas y demográficas

2.1.2 Infraestructura verde y movilidad

2.1.3 Cultura y patrimonio

2.1.4 Los barrios de Ciutat Vella

### **2.2 La situación actual de Ciutat Vella**

2.2.1 Análisis del contexto actual del ámbito

2.2.2 Diagnóstico de Ciutat Vella

2.2.3 Balance sobre la situación actual

### **2.3 Marco normativo de referencia**

2.3.1 Normativa de ámbito internacional y europeo

2.3.2 Normativa de ámbito estatal

2.3.3 Normativa autonómica y local

2.3.4 Los planes urbanísticos y su permanencia en el tiempo

## 2. ANÁLISIS DEL CONTEXTO

### 2.1 Aproximación a Ciutat Vella

Para realizar el trabajo y obtener una mejor comprensión del lugar se realizará, en primer lugar, un análisis del contexto en el que se ha desarrollado el PEP ya que cuenta con unos rasgos característicos que lo convierten en un Centro Histórico único.

#### 2.1.1 El territorio. Características físicas y demográficas

##### **A. Características físicas**

La ciudad de València se encuentra en la costa mediterránea de la península ibérica, justo en el centro del golfo de València, sobre la gran llanura aluvial del río Túria. Los montes más cercanos a la ciudad son algunas de las últimas estribaciones del sistema Ibérico en la Comunidad Valenciana (fig. nº 15).

La ciudad primitiva se estableció a unos cuatro kilómetros del mar, en una isla fluvial del río Túria. La ciudad ha sido tradicionalmente la capital de la extinta comarca histórica y natural de la Huerta de València, comarca que en 1989 se disgregó para formar varias comarcas más la ciudad de València, quedando así constituida como la única ciudad-comarca de la Comunidad Valenciana. De este modo, la comarca de València se extiende tan solo a la ciudad, sus pedanías, y el lago de la Albufera<sup>7</sup>.

Dentro del Distrito 1, el tejido urbano es dispar, aunque en general cuenta con un entramado de calles estrechas reflejo de su identidad y de su historia y una demografía muy densa que varía según barrios.

El Centro Histórico de València queda sumergido dentro de la urbe de edificios y de un tejido urbano sin apenas percepción de paisaje natural más que el antiguo cauce del río Túria. Se trata de una zona llana, al igual que el resto de la ciudad, con edificios históricos y entramado de calles que conserva la trama histórica en su mayor parte y testimonios del pasado.

---

<sup>7</sup> Extraído de la Web del Ayuntamiento del Valencia <https://www.valencia.es/es/cas/la-ciudad/situacion-geografica>

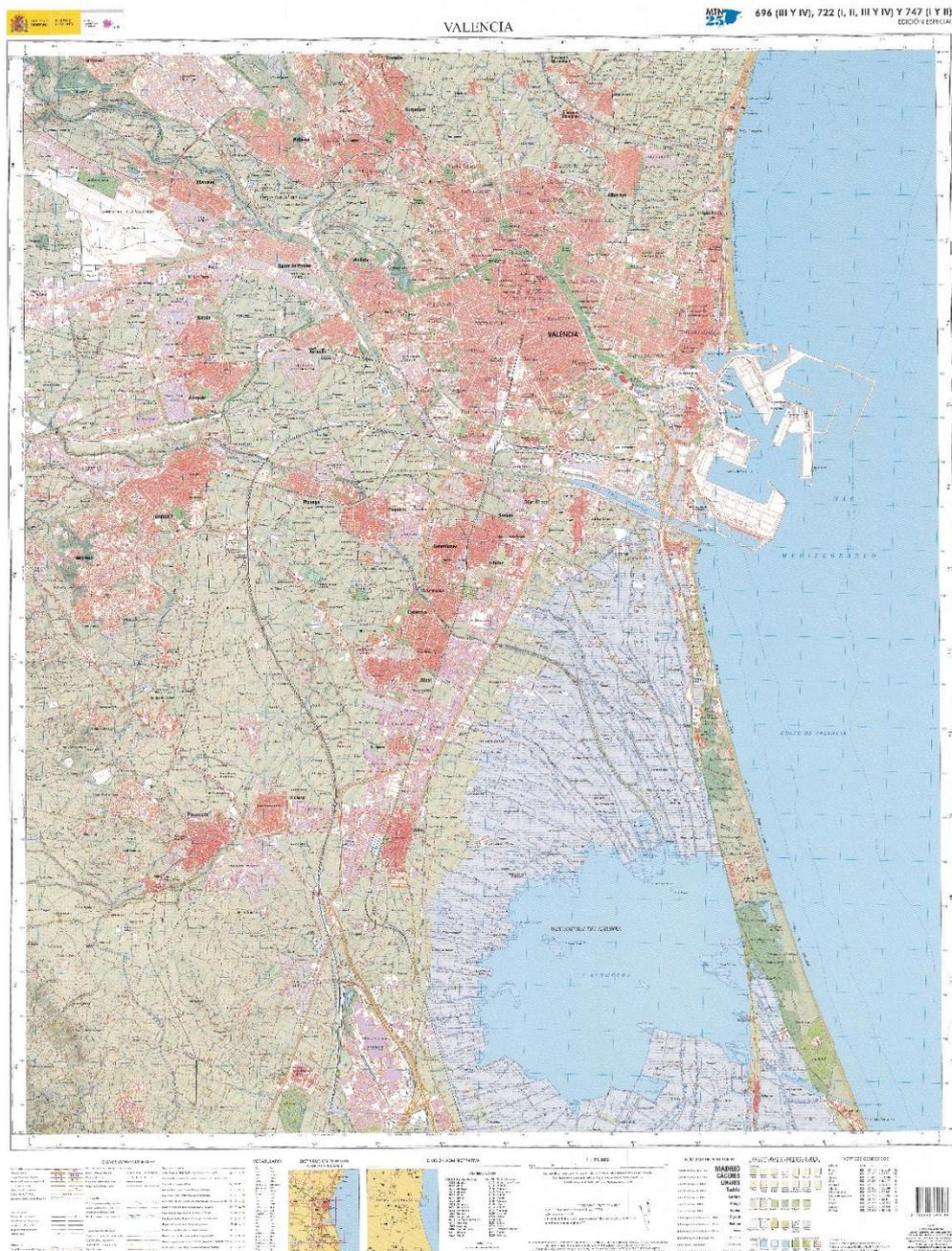


Figura nº15: Mapa topográfico de Valencia (2017)  
Fuente: Instituto Geográfico Nacional<sup>8</sup>

Esta morfología urbana es el resultado del desarrollo continuado de diversas culturas durante los últimos 2.000 años constituyendo actualmente uno de los centros históricos más grandes de Europa. En el PEP se incluye una extensa descripción sobre la impronta de las diversas épocas históricas.

<sup>8</sup> Valencia [Material cartográfico] Dirección General del Instituto Geográfico Nacional. Escala 1:25.000 (W 0°32'29"-W 0°14'41"/N 39°30'19"-N 39°20'06") IGN, [Madrid], 2017

## **B. Características demográficas**

Para el análisis demográfico de Ciutat Vella se extraen algunos datos básicos, de varias plataformas oficiales como la Oficina de Estadística del Ayuntamiento de València<sup>9</sup>, el Instituto Valenciano de Estadística de la Conselleria de Administración Pública<sup>10</sup> así como de varios documentos oficiales como el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València<sup>11</sup>.

Estudiaremos la situación demográfica existente durante la elaboración del PEP (con datos del Padrón de los años 2016 y 2018) y en los casos necesarios para el estudio, compararemos su variación respecto a la situación actual, a fecha de último padrón del año 2022.

-La densidad de vivienda. Es el número de viviendas por superficie del área de estudio. La densidad del Distrito de Ciutat Vella (Distrito 1) tanto en el año 2018 (momento aprobación del plan especial de directrices) como en la actualidad (2023) no ha variado (ya que no se ha incrementado el número de edificaciones), es media-alta, debido esencialmente a la tipología edificatoria histórica. El equilibrio entre la densidad de vivienda y las dotaciones nos acerca a una ocupación eficiente del suelo urbano.

ámbito	superficie	viviendas totales	densidad (viv/ha)
01	1.481.041	8.725	<b>126,43</b>

(Densidad media: entre 100 y 150 viv/ha)

(Densidad alta: entre 150 y 175 viv/ha)

-La densidad de población. Resulta del cociente entre la población empadronada (extraída del Padrón municipal del año 2018) y la superficie de cada área funcional, en este caso expresada en hectáreas. Desde el año 2018 se ha incrementado la población en el Distrito 1 como reflejamos en el aumento de densidad de las dos tablas siguientes.

### **AÑO 2018**

ámbito	superficie	Padrón 2018	densidad (hab/Ha)
01	1.481.041	27.259	<b>161,3</b>

<sup>9</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento del Valencia <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios>

<sup>10</sup> Instituto Valenciano de Estadística (IVE) <https://pegv.gva.es/es/catalogo/demografia-y-poblacion>

<sup>11</sup> Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València. Ayuntamiento de Valencia. (2018). Este Plan establecía los estándares urbanísticos del Plan General Estructural de Valencia y que debía recoger el PEP en su elaboración.

## AÑO 2022

ámbito	superficie	Padrón 2016	densidad (hab/Ha)
01	1.481.041	27.983	<b>183</b>

(Densidad media: entre 150 y 250 hab/ha)

Este indicador nos permite saber cuánta población reside en un ámbito y si la misma está muy concentrada como sucede en el caso de Ciutat Vella.

Si nos fijamos en valores anteriores, del año 2001, como vemos en el siguiente cuadro, en el Distrito 1 la población era de 22.782 personas censadas mientras que en 2022 son 27.983 personas. Por tanto, en 20 años se ha incrementado la población de Ciutat Vella en un 22%. En los últimos 10 años la variación ha sido de un 2%.

2001. Población Distrito 1	2011. Población Distrito 1	2022. Población Distrito 1
22.782 personas	27.259 personas	27.983 personas

En los últimos 20 años, la población del Distrito 1 se ha incrementado en 5.201 personas (fig. nº17). En los restantes distritos centrales de la ciudad de València (Eixample y Extramurs) la tendencia ha sido decreciente; se ha producido una pérdida de población. Esta tendencia se podría explicar por el hecho de que los jóvenes que vivían aquí con sus padres se han emancipado y han emigrado a la periferia de la ciudad. En cambio, en Ciutat Vella, la tendencia ha sido creciente, es el distrito que más población ha ganado durante los últimos 4 años (fig. nº16), con el incremento de su población empadronada desde el año 2001 más alto, factor muy relevante que estudiaremos y pondremos en relación con el aumento de los residentes extranjeros, los apartamentos turísticos (y también, la inversión extranjera).

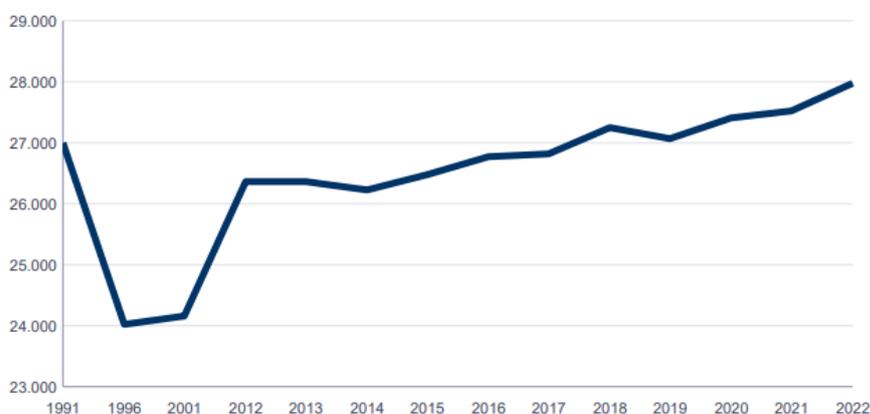


Figura nº16: evolución de la población 1991-2022.

Fuente: Web Ayuntamiento de València [https://www.Valencia.es/estadistica/inf\\_dtba/2023/Districte\\_01.pdf](https://www.Valencia.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf)

Aunque la población del centro se encuentra envejecida, nos podríamos plantear si este incremento de población (fig. nº17) de Ciutat Vella se podría deber a que los jóvenes valencianos deciden quedarse a vivir en el centro de la ciudad lo cual es prácticamente inviable, ya que cada vez es más costoso y compiten con los alquileres de las plataformas turísticas, inasumibles para la mayoría.

#### 1.4. Densidad de población por distrito. 2001 - 2022

	Superficie (ha)	Censo 2001	Censo 2011(+)	Población 2022	Densidad 2022 (hab/km <sup>2</sup> )
<b>València (I)</b>	<b>9.878,2</b>	<b>738.441</b>	<b>790.755</b>	<b>797.665</b>	<b>8.075</b>
1. Ciutat Vella	169,0	22.782	25.795	27.983	16.560

Figura nº17: Densidad de población.

Fuente: Web Ayuntamiento de València

[https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2023/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf)

-La densidad potencial de población. Es el cociente entre el número de habitantes empadronados más los previstos en ámbitos residenciales pendientes de consolidación, y la superficie de cada área funcional. A fecha de inicio de Plan Especial con el padrón de 2018 los datos son los siguientes. En el Distrito 1, la densidad de población real es prácticamente igual a la potencial (183 frente a 190 hab/ha). Esto es debido a la consolidación casi total del ámbito.

*AÑO 2018*

ámbito	superficie	Padrón 2018	densidad (hab/Ha)
01	1.481.041	28.148	<b>190</b>

(Densidades medias, entre 150 y 250 hab/ha)

-Distribución de la población por sexo y edad . La comparación entre las estructuras de población de la ciudad de València y de Ciutat Vella deja entrever un cierto envejecimiento poblacional del Distrito 1, todavía más destacado que a nivel local (fig. nº18). De hecho, se halla por encima del índice de envejecimiento de la ciudad que es de 141 siendo en Ciutat Vella de 169.

### 1.14. Indicadores demogràfics del districte 1.14. Indicators demogràfics del districte

Total	
Relació de masculinitat	90,7
Edat mitjana	44,9
<b>Índex de envelliment</b>	<b>169,3</b>
Índex de sobrenvelliment	19,8
Índex demogràfic de dependència	51,0
Índex d'estructura de la població activa	123,7
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	143,8
Raó de progressivitat demogràfica	98,9
Percentatge de població estrangera	15,9

### Indicadores demogràfics de la ciutat Indicators demogràfics de la ciutat

Total	
Relació de masculinitat	91,2
Edat mitjana	44,1
<b>Índex de envelliment</b>	<b>141,7</b>
Índex de sobrenvelliment	15,3
Índex demogràfic de dependència	54,1
Índex d'estructura de la població activa	131,6
Índex de reemplaçament de la població en edat activa	123,3
Raó de progressivitat demogràfica	86,4
Percentatge de població estrangera	12,8

Figura nº18: Índice de envejecimiento Distrito 1 y de la ciudad de València.

Fuente: Web Ayuntamiento de València

[https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2018/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf)

En la estructura por sexo y edad (fig. nº19) podemos apreciar como la población mayoritaria de Ciutat Vella se encuentra en la franja de edad entre 40 y 60 años. Este indicador demográfico nos refleja que la población tiene un alto grado de envejecimiento como hemos comentado previamente. La tasa de natalidad es baja, más que la de otros barrios que oscila en torno a un 2% siendo aquí de 1,5%.

Además, se aprecia un mayor peso de los hombres de edad entre 45-55 años, aunque el porcentaje de mujeres casi duplica al de hombres de más de 80 años (fig. nº 19). Esos datos en 2022 prácticamente no han variado respecto a la pirámide poblacional del 2018. Vemos la tasa de natalidad de Ciutat Vella comparada con la del resto de la ciudad de València en la figura nº20.

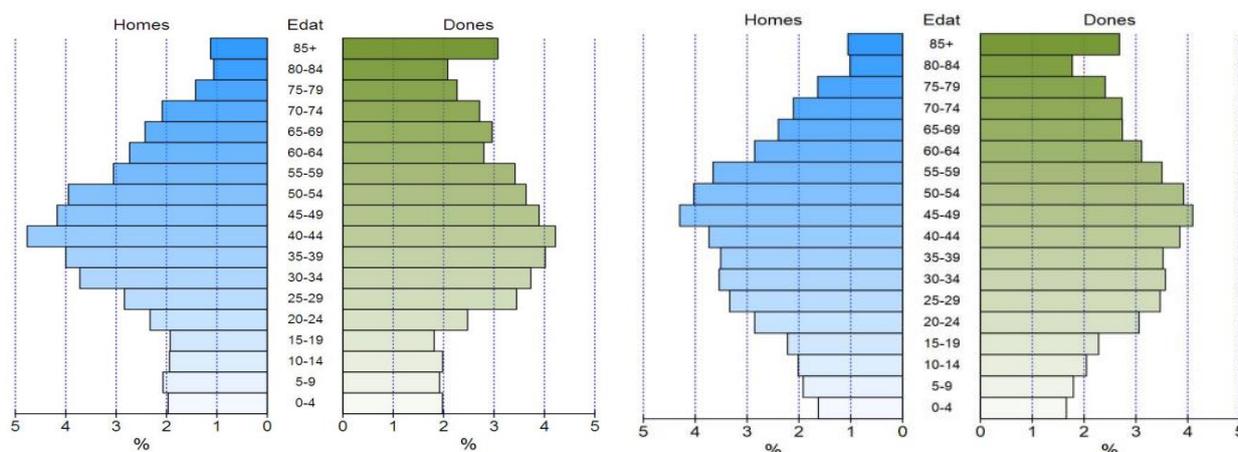


Figura nº 19: Estructura por sexo y edad Distrito 1. Año 2018 y año 2022

Fuente: [https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2018/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf)

[https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2022/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2022/Districte_01.pdf)

Si observamos parámetros como la natalidad bruta en los distintos barrios, podemos ver como, por ejemplo, en La Xerea, la natalidad tiene un porcentaje muy bajo (hay 105 niños censados de 0 a 4 años) mientras que en la mayoría de barrios de València de igual tamaño esta es tres o cuatro veces mayor.

AÑO 2018

2.2. Indicadores demográficos  
2.2. Indicadors demogràfics

Total	
Taxa bruta de natalitat	7,2

2.2. Indicadores demográficos de la ciudad  
2.2. Indicadors demogràfics de la ciutat

Total	
Taxa bruta de natalitat	6,8

AÑO 2022

Total	
Taxa bruta de natalitat	8,1

Total	
Taxa bruta de natalitat	8,0

Figura nº 20: tasa bruta de natalidad años 2018 y 2022  
Fuente: [https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2018/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2018/Districte_01.pdf)

-Población extranjera empadronada en Ciutat Vella. En los datos de la Oficina de Estadística también observamos que Ciutat Vella es el distrito que cuenta con mayor porcentaje de València de población extranjera de la ciudad de València.

AÑO 2018

Indicador demográfico del Distrito 1	Indicador demográfico de toda la ciudad
Porcentaje de población extranjera <b>15,9</b>	Porcentaje de población extranjera <b>12,8</b>

AÑO 2022

Indicador demográfico del Distrito 1	Indicador demográfico de toda la ciudad
Porcentaje de población extranjera <b>20,8</b>	Porcentaje de población extranjera <b>14,9</b>

Figura nº 21: Indicador demográfico de población extranjera Distrito 1 en 2018 y en 2022.  
Fuente: elaboración propia extraída de la Web Ayuntamiento de València  
[https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2023/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf)

El crecimiento de población extranjera es pues uno de los factores que han influido en el aumento de la densidad de población de Ciutat Vella. Con un poder adquisitivo mucho más alto que la media de población española, como veremos más adelante, el Centro Histórico de València se ha

convertido en un foco de atracción para extranjeros convirtiéndolo en el distrito que más población ha ganado en el último año 2022.

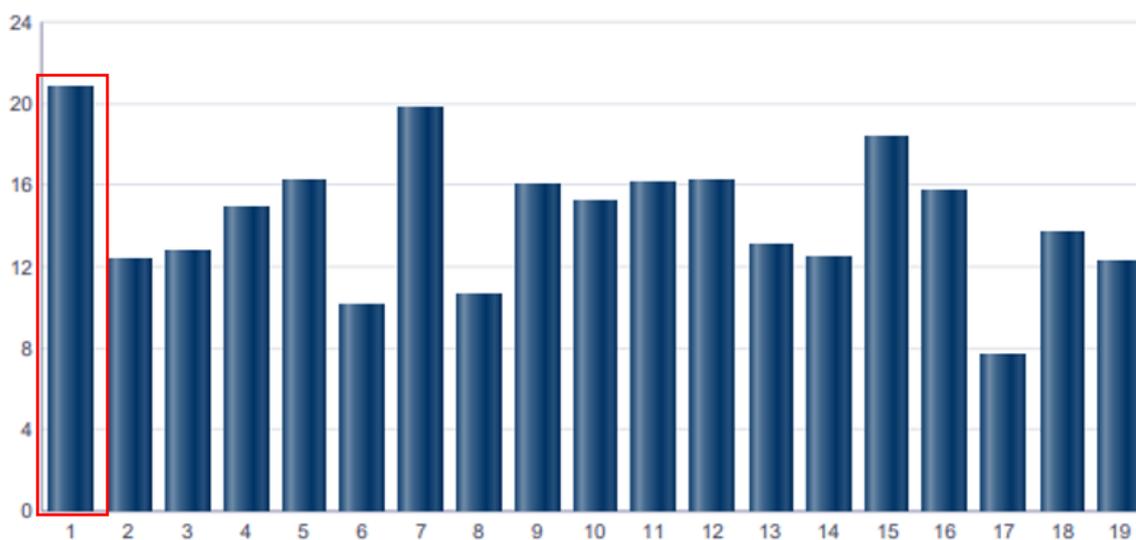


Figura nº22: Porcentaje de población extranjera en la ciudad de València.  
 Fuente: [https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2023/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf)

-La tasa bruta de inmigración intraurbana (nº de personas residentes que han salido del Distrito) en Ciutat Vella es negativa, según los datos del Padrón del Ayuntamiento de Valencia del año 2022; pero este hecho se ve enmascarado por la llegada de población extranjera. Como vemos en la figura nº23 casi uno de cada cuatro residentes de Ciutat Vella en la actualidad son extranjeros, el doble que en 2018.

### AÑO 2018

#### 1.6. Població de nacionalitat estrangera per districtes 1.6. Población de nacionalidad extranjera por distritos

	Any					
	2016	%	2017	%	2018	%
València	97.081	100,0%	94.575	100,0%	102.269	100,0%
1. Ciutat Vella	3.931	4,0%	3.945	4,2%	4.345	4,2%

### AÑO 2022

#### 1.5. Población según lugar de nacimiento y sexo 1.5. Població segons lloc de naixement i sexe

	Total	València	Resto de l'Horta	Resto de la Comunidad	Resto del Estado	Extranjero
<b>Total</b>	<b>27.983</b>	<b>13.952</b>	<b>972</b>	<b>2.739</b>	<b>3.325</b>	<b>6.995</b>
Hombres	13.375	6.726	443	1.295	1.558	3.353
Mujeres	14.608	7.226	529	1.444	1.767	3.642

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2022.  
 Font: Padró Municipal d'Habitants a 1 de gener de 2022

Figura nº 23 : población extranjera de Ciutat Vella año 2022 y año 2018

Fuente: Web Ayuntamiento de València

<https://www.València.es/es/-/dades-del-padr%C3%B3-municipal-1> (consulta fecha 03/07/2023)

-Nacionalidad de la Población. Vemos en los datos obtenidos de la Oficina Estadística del Ayuntamiento de València(fig.nº24) que, en los últimos cuatro años, el número de extranjeros de distintas nacionalidades en Ciutat Vella se ha incrementado, siendo en la actualidad el grupo más numeroso el de italianos, seguido de colombianos y franceses y desplazando a otras nacionalidades como chinos o rumanos mayoritarias en el año 2018.

### AÑO 2018

	Total	Romania	Italia	la Xina	el Pakistan	Colombia	Bolivia	lEquador	Bulgaria	el Marroc	Hondures	Ucraina	França	Altres Països
València	102.269	11.247	8.013	7.119	5.580	5.337	5.094	5.041	3.198	3.038	2.939	2.884	2.822	39.957
1. Ciutat Vella	4.345	249	765	211	35	104	77	35	79	83	62	58	379	2.208

### AÑO 2022

	Total	Colombia	Italia	Venezuela	China	Rumania	Pakistán	Ucrania	Honduras	Argentina	Ecuador	Rusia	Francia	Otros Países
València	133.171	13.844	12.068	8.690	7.881	7.838	5.911	5.829	5.679	4.032	3.881	3.711	3.572	50.235
1. Ciutat Vella	6.768	429	1.021	271	243	187	27	219	98	240	61	205	482	3.285

Figura nº24: Nacionalidad de la población extranjera en 2018 y 2022

Fuente: Web Ayuntamiento de València

[https://www.València.es/estadistica/inf\\_dtba/2023/Districte\\_01.pdf](https://www.València.es/estadistica/inf_dtba/2023/Districte_01.pdf)

- Recapitulando, llegamos a las siguientes reflexiones sobre los datos demográficos de Ciutat Vella en la siguiente tabla.

Reflexiones sobre los datos demográficos del Distrito 1 de Ciutat Vella
Alta densidad de población (183 hab/ha) en la actualidad (2022) fundamentalmente debido a la configuración del tejido histórico altamente consolidado.
La población ha aumentado en los últimos 20 años en Ciutat Vella con una tasa de crecimiento del 22%. Es el distrito que más ha crecido de la ciudad.
En el resto de distritos más céntricos de la ciudad de València como Eixample o Extramurs, la población no solamente no ha crecido, sino que ha disminuido.
La edad media de la población en el Distrito 1 ronda los 50 años. Tasa de envejecimiento de la poblacional alta
La tasa de natalidad es baja, de 1,5%; la tasa media de la localidad de València es un 2%. Hay barrios como La Xerea donde se sitúa cuatro veces por debajo de la media de la ciudad.
La población extranjera ha crecido un 3% por encima del resto de Distritos de la ciudad.
Es el distrito de la València con mayor número de población extranjera empadronada, un 20% frente a la media de un 14%.
La tasa bruta de inmigración intraurbana actual (2022) en Ciutat Vella es negativa. Factor enmascarado por la elevada llegada de población extranjera.

Tabla nº 2: reflexiones sobre los datos demográficos del Distrito 1

### 2.1.2 Infraestructura verde y movilidad

En relación con la infraestructura verde y la movilidad es relevante señalar que se llevan a cabo los siguientes Planes:

- Plan de Movilidad Urbana Sostenible de València (2013)
- Estrategia Urbana de València 2030

El modelo de movilidad de la ciudad de València ha experimentado un cambio sustancial en los últimos cinco años (2018-2022) con el fomento del transporte sostenible, fundamentalmente una red de carril bici y una creciente oferta de movilidad basada en motocicletas eléctricas y bicicletas, todas ellas, de alquiler. Además, respecto al transporte interno, València cuenta con una excelente red de autobús y metro; este último se ha mejorado en los últimos años con una nueva línea (9 en total).

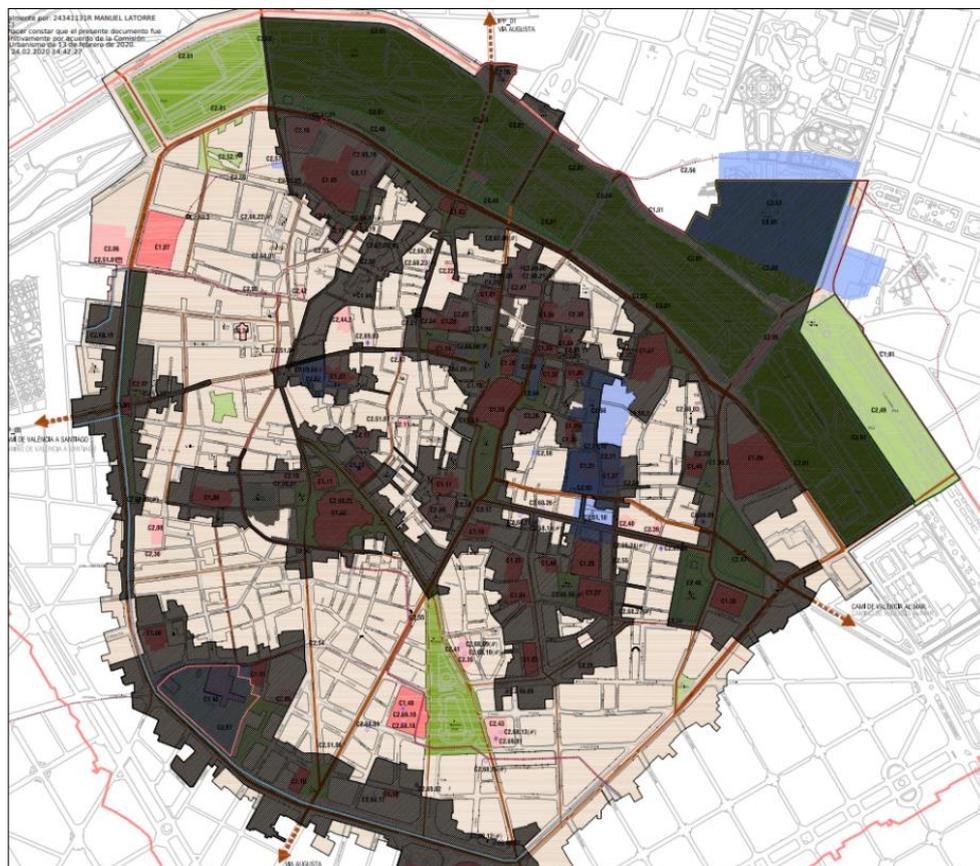
Es necesario hacer referencia al Plan de Movilidad Urbana Sostenible de València (2013) en relación con la trama urbana, la accesibilidad y estacionamiento de vehículos y las rutas peatonales de la ciudad y, concretamente, de Ciutat Vella. El plan aborda la movilidad como determinación vinculante de la planificación, y plantea la plena peatonalización del centro de la ciudad y el fomento del uso de la bicicleta (Casar y Viñals, 2020)<sup>12</sup>. Los objetivos esenciales del Plan eran fundamentalmente, potenciar la movilidad peatonal, expandir la red de carril bici para que la bicicleta fuera el modo de transporte general de los ciudadanos e incrementar el uso del transporte público en los desplazamientos urbanos. La desaparición del tráfico en el centro de la ciudad era uno de los objetivos del Plan, a pesar de que ha generado graves problemas para los residentes del Ciutat Vella por no contar con plazas de aparcamiento sustitutorias ni facilidades de acceso a las viviendas. Tal y como establece el Plan de Movilidad: *“el centro cuenta con un 23% de espacio público peatonal que se proponía implementar hasta la peatonalización integral del Centro Histórico”*. Además, establecía un programa que llamaba “Plan Centro de mejoras peatonales” para ejecutar la peatonalización prioritaria de los entornos urbanos de los bienes declarados BIC, BRL o Patrimonio de la Humanidad (como es el caso de La Lonja de València), además de ensanchar aceras o crear carriles bici (Ayuntamiento de València, 2013)<sup>13</sup>.

---

12 Extraído y adaptado del Artículo Casar Furió, y Viñals , (2020) “The Special Protection for the Historic ‘Ciutat Vella’ (València, Spain). A new tool to approach heritage enhancement and management”, pp. 1310-1319, EAAE-ARCC International conference and 2nd Valencia International of Research in Architecture, 11-4 Noviembre 2020, The Architect and the City, Vol. 2, Editorial Universitat Politècnica de València, <http://lallibreria.upv.es>

13 Plan de Movilidad Urbana Sostenible de València. <https://www.valencia.es/es/-/plan-de-movilidad-urbana-sostenible-de-valencia>

En la Memoria descriptiva del PEP, respecto a la red de carril bici que discurre por el viario de Ciutat Vella, establece que *“no será necesaria ninguna infraestructura especial ya que la circulación de bicicletas será posible y preferente en todas las calles, que deben ser espacios de calmado de tráfico.”* El PEP propone la mejora de la infraestructura verde mediante itinerarios que *“propiciarán la mejora de la calidad de vida de las personas y el conocimiento y disfrute de la cultura del territorio”*<sup>14</sup>. En estos itinerarios, para mejorar su calidad ambiental, se incorporará arbolado. Además, en estos ejes el Plan propone *“el establecimiento de medidas y condiciones para fomentar el uso del comercio tradicional y prevenir la ocupación excesiva de terrazas generadas por los locales de hostelería”*.



ESPACIOS DE ELEVADO VALOR CULTURAL QUE TENGAN ESA CONSIDERACIÓN EN APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SECTORIAL DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO O HISTÓRICO, INCLUYENDO SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN.

Entorn de protecció de bé d'interés cultural / Entorno de protección de bien de interés cultural

Corredors funcionals / Corredores funcionales

- Itineraris patrimonials: Via Augusta, Camí de València a Santiago, Camí de València a la mar, Ronda de la muralla / Itinerarios patrimoniales: Via Augusta, Camino de València a Santiago, Camino de València al mar, Ronda de la muralla
- Eixos de connexió principals / Ejes de conexión principales
- Eixos de connexió secundaris / Ejes de conexión secundarios
- Itineraris de preferència per als vianants (PMUS) / Itinerarios de preferencia peatonal (PMUS)

ESPACIS LLIBRES/ ESPACIOS LIBRES

- Xarxa Primària / Red Primaria
- PVP Parc / Parque
- PVJ Jardí / Jardín
- Xarxa Secundària / Red Secundaria
- Parc / Parque
- Jardí / Jardín

Figura nº 25: plano de ordenación estructural O-04 infraestructura verde. red primaria  
Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-columna-de-apoyo?uid=11962197>.

<sup>14</sup> Memoria Descriptiva del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella

Respecto a la infraestructura verde, la Estrategia Urbana de València 2030<sup>15</sup> cita entre sus objetivos “mejorar la dotación de espacios públicos y verdes en los barrios para fomentar la renaturalización”, pero no aporta más aclaraciones sobre cómo se llevará a cabo.

En el PEP, la infraestructura verde, (fig. nº 25) así como la identificación de los espacios y elementos que forman parte de la misma, se ha desarrollado teniendo en cuenta las determinaciones del artículo 5 de la Ley 5/2014 LOTUP (hoy Texto Refundido LOTUP 21<sup>16</sup>), en el cual se indicaba que “forman parte de la misma los espacios que integran la Red Natura 2000, los espacios naturales protegidos y otros muchos elementos que no existen en el ámbito de Ciutat Vella. En cambio, sí que se incluyen los espacios de interés paisajístico como el conjunto histórico de València o los entornos de los Bienes de Interés Cultural”.

### 2.1.3. Cultura y Patrimonio

El ámbito de Ciutat Vella pertenece al Conjunto Histórico de València declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en 1993 por la Conselleria de Cultura del Gobierno valenciano (fig. nº 26). Como reza la propia declaración:

*“El conjunto histórico de la ciudad de València constituye el patrimonio cultural más importante de la Comunidad Valenciana, caracterizado por una morfología urbana heterogénea y con múltiples renovaciones estructurales. De fundación romana.....como los mercados de Colón y Central o la gran Estación del Norte”<sup>17</sup>.*

El ámbito del BIC es coincidente con el recinto amurallado de Ciutat Vella e incluye también el Primer ensanche delimitado por las grandes vías y cauce del Túria.

Ciutat Vella es el ámbito donde se concentra el mayor número de monumentos y edificios protegidos de la ciudad de València. Por tanto, el interés patrimonial del Centro Histórico de València es máximo. Desde los romanos hasta los visigodos todas las culturas han dejado su legado en esta parte de la ciudad.

---

<sup>15</sup> La estrategia Urbana València 2030

<sup>16</sup> Mediante el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, se ha procedido a integrar en un texto único todas las modificaciones introducidas en la Ley 5/2014, de 25 de julio, constituyendo hoy la normativa vigente en materia de urbanismo.

<sup>17</sup> Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de Valencia.

El Centro Histórico posee un numeroso y rico legado patrimonial con monumentos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), Bienes de Relevancia Local (BRL) e incluso Patrimonio de la Humanidad como es la Lonja de la Seda (1996). El PEP regula los entornos de protección de estos bienes tal y como establece la normativa y las medidas de intervención en los mismos.



Figura nº 26: plano del ámbito del BIC, Conjunto Histórico.

Fuente: BOE. Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno valenciano, por el que se declara bien de interés cultural el conjunto histórico de la ciudad de Valencia.

#### **2.1.4 Los barrios de Ciutat Vella**

El Centro Histórico de València está compuesto por 6 barrios. A continuación, se describen las características más relevantes de los seis barrios que componen el Distrito 1:

La Seu (fig. nº 27) es el barrio más antiguo de València y coincide con la ciudad romana. Con una superficie de 0,221 km<sup>2</sup>, una población de 3.102 habitantes (padrón València 2022) y una densidad

media alta de 140,4, en la actualidad cuenta con un 40% de la población residente extranjera (solo 1.437 habitantes de los 3.102 son de València según datos del padrón 2022). Se caracteriza por un tejido denso y por la sucesión de espacios-plazas que rodean la Catedral (que da nombre al barrio) además de otros edificios monumentales como la iglesia de Santa Catalina o el Palacio de la Generalitat. Respecto a las tipologías edificatorias se caracteriza por la combinación de tipos como palacios señoriales o las casas obrador. En la actualidad es un barrio muy concurrido por turistas<sup>18</sup>.

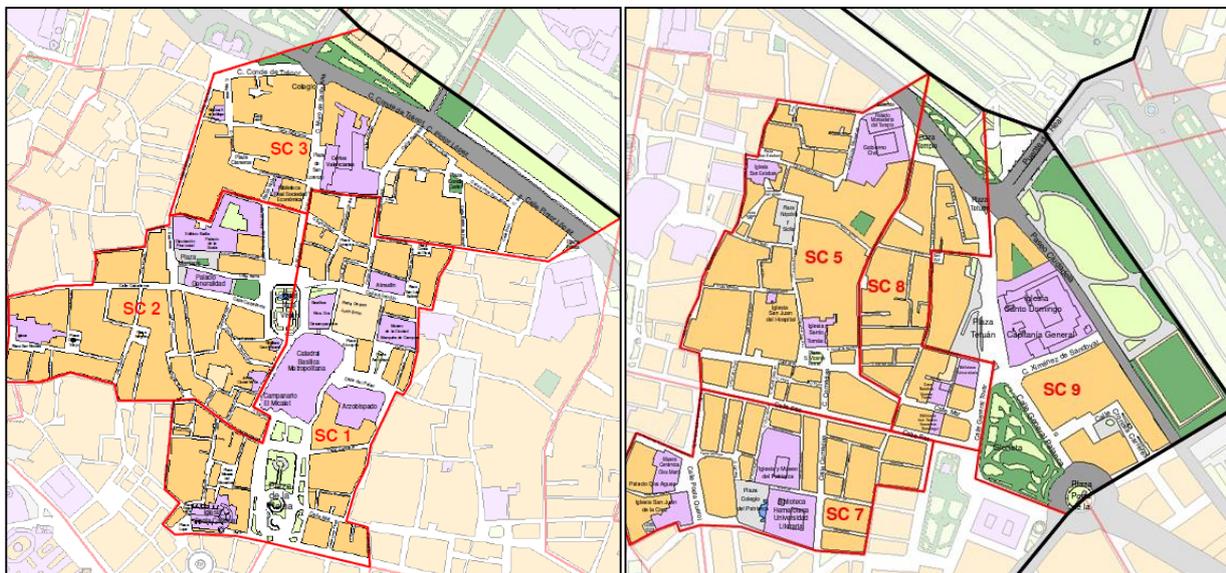


Figura nº 27 y nº28: planos del barrio La Seu y La Xerea

Fuente: Web Ayuntamiento de València. <https://www.valencia.es/es/cas/distritos>

La Xerea (fig. nº 28) era hasta el s.XVI un arrabal musulmán, momento en que se integró en la ciudad con la construcción de la nueva muralla cristiana. Cuenta con una superficie de 0,312 km<sup>2</sup> y una población de 3.956 habitantes. Tiene una densidad baja de 126,6 hab/ha. Reseñar el alto envejecimiento de la población (198 frente a la media de la ciudad de 156 según datos de la Oficina del Padrón de València 2022) y que la población extranjera alcanza un 35% del total de sus habitantes. Destaca su configuración urbana por la diferencia entre el histórico tejido entramado y la apertura de la calle de la Paz. Presenta una tipología edificatoria residencial de casa vecinal, numerosas casas burguesas y palacios, además de numerosos edificios monumentales. La zona más hacia el este cuenta con nuevas edificaciones y tiene un marcado carácter de zona institucional y de servicios<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento del Valencia. <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios>

<sup>19</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento del Valencia. <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios>

El Carme (fig. nº 29) es un barrio milenario que creció entre la muralla musulmana y la cristiana. Se consolidó como una zona residencial donde existía una gran variedad de tipologías edificatorias destacando la casa obrador y la vecinal artesanal, debido a su dinámica evolución urbana. El tejido no se articula en torno a ningún espacio, sino que se compone de una trama compleja de calles. Contiene edificios monumentales como el Convento del Carmen y otros de gran relevancia histórica como las Torres de Quart, las de Serranos y los restos de la muralla islámica, además de varios equipamientos, museos, polideportivos, etc.

Cuenta con una superficie de 0,38 km<sup>2</sup> y una población de 6.434 habitantes. Presenta una densidad muy alta de 165 hab/ha. Se trata del barrio más poblado de Ciutat Vella<sup>20</sup>.

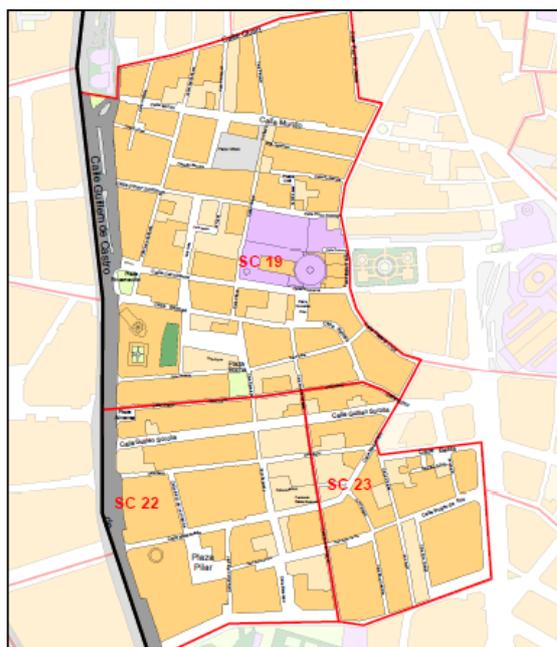
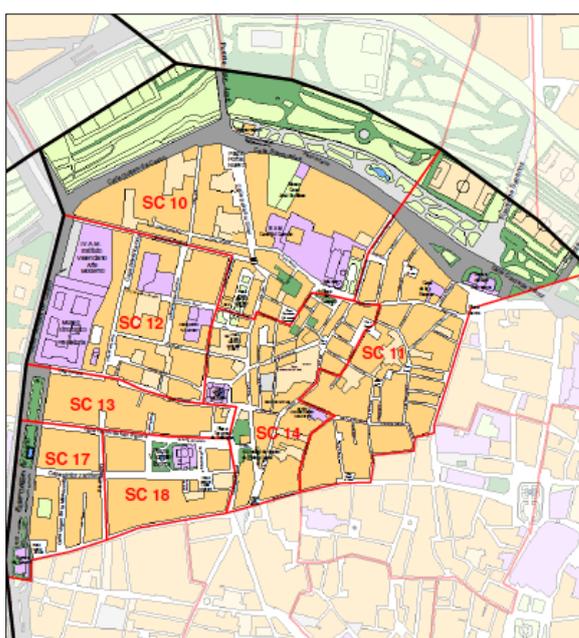


Figura nº 29: plano del barrio El Carme

Figura nº 30: plano del barrio El Pilar

Fuente: Web Ayuntamiento de València. <https://www.valencia.es/es/cas/distritos>

El Pilar, conocido también antiguamente como Velluters (fig. 30), era hasta la construcción de la muralla cristiana del s.XIV un arrabal poco poblado de extramuros. Fue un asentamiento de artesanos de la seda hasta el s.XIX. Cuenta con una superficie muy reducida, de 0,162 km<sup>2</sup>, una población de 4.624 habitantes y una densidad muy alta de 285,5 hab/ha. Es el barrio con la densidad de población más alta de Ciutat Vella. Se trata de un ámbito muy heterogéneo, muy denso, que se combina con la apertura de algunos viales y grandes equipamientos culturales (Biblioteca del Hospital, MUVIM). Cuenta con la Universidad de Diseño, el Conservatorio de Música de València y un centro docente de infantil a secundaria.

<sup>20</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento del Valencia <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios>

El Mercat (fig.nº31) hasta el s.XVI era un arrabal de extramuros, y a partir de entonces se integró en la ciudad con la construcción de la nueva muralla cristiana. Su superficie es de 0,17 km<sup>2</sup> y una población de 3.558 habitantes, con una densidad alta de 205 hab/ha. El barrio se vertebra alrededor del área comercial de la ciudad medieval. Se configuró con la construcción de hitos arquitectónicos como la Lonja de la Seda, la iglesia de los santos Juanes y el Mercado Central. Además, cuenta con un gran número de bienes de valor patrimonial. En la primera década del s.XX, se ejecutó la mayor operación urbanística hasta la fecha, la apertura de la avenida del Oeste lo que supuso la degradación y desvinculación del barrio con otros de la ciudad. Hay que reseñar la carencia de zonas verdes en este barrio. Respecto a la demografía, destacar la presencia de población extranjera que alcanza un 40% del total de habitantes<sup>21</sup>.

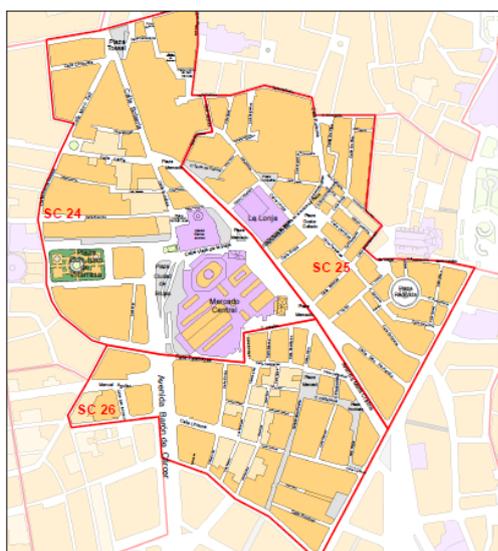


Figura nº 31: Plano del barrio El Mercat

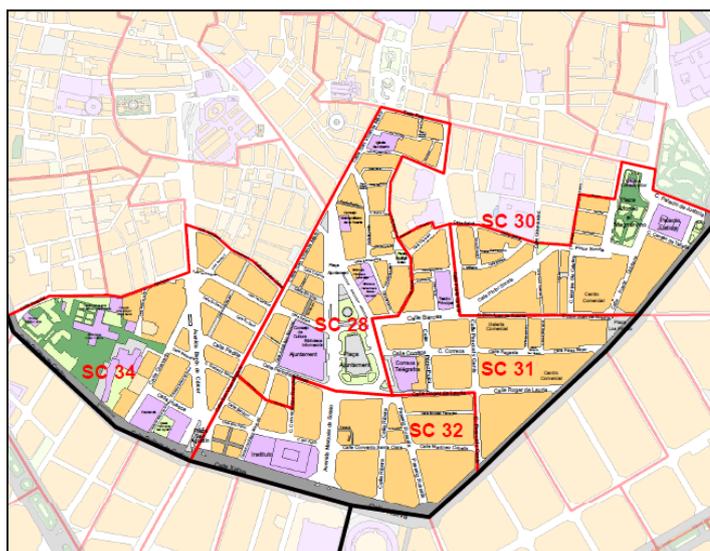


Figura nº 32: Plano del barrio Sant Francesc

Fuente: Web Ayuntamiento de València. <https://www.valencia.es/es/cas/distritos>

Sant Francesc (fig.32) hasta el s.XVI era un arrabal musulmán, momento en que se integró en la ciudad con la construcción de la nueva muralla cristiana. Cuenta con una superficie de 0,439 km<sup>2</sup>, siendo el barrio más grande del Distrito 1. Tiene una población de 5.624 habitantes y una densidad baja, de 128,1 hab/ha. Toma su nombre del desaparecido convento de San Francisco, ubicado en el solar de la actual plaza del Ayuntamiento. Actualmente, es considerada una de las áreas de carácter institucional, cultural, comercial y de servicios más influyente de la ciudad. Poco queda de la trama medieval ya que el barrio se ha sometido a varios procesos de renovación urbana, el último a principios del s.XX. Cuenta con una serie de edificios de interés patrimonial y espacios libres de grandes dimensiones como los Jardines del Hospital o la plaza del Ayuntamiento. Se trata de un barrio muy terciarizado.

<sup>21</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento del Valencia <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios>

## **2.2 La situación actual de Ciutat Vella**

### **2.2.1 Análisis del contexto actual del ámbito**

Para el desarrollo de la investigación es necesario en primer lugar clarificar y entender los cambios que durante los últimos años han incidido en la estructura urbanística, patrimonial y social de Ciutat Vella. Se relacionarán una serie de situaciones que se están produciendo en la ciudad central, algunas ya existentes que se han agravado y otras que han surgido recientemente en los últimos tres años.

En este contexto, hay que señalar que el PEP de Ciutat Vella es un plan de ordenación urbanística y de protección patrimonial y tiene carácter normativo. Por ello, se ha procedido a analizar qué directrices y normas establecía en su contenido y su grado de cumplimiento en los últimos tres años desde su aprobación en 2020. Por tanto, es relevante analizar si las situaciones que se están produciendo en la actualidad en Ciutat Vella son consecuencia de la ausencia de regulación en el Plan, de su no aplicación, de su no desarrollo como estaba previsto en el mismo o de factores sobrevenidos y no planificados.

En consecuencia, realizaremos el análisis de los procesos detectados en el ámbito de estudio, estudiaremos y expondremos sus causas y sus consecuencias, originadas por múltiples fenómenos. Agruparemos los procesos por similitud entre sí y los estudiaremos asociados por temáticas para facilitar mejor su comprensión. Dentro del estudio observaremos también su relación directa o no con el PEP.

Hay que mencionar que el turismo en València no ha dejado de crecer por distintos motivos; la ciudad ofrece turismo cultural y patrimonial, turismo de playa y turismo gastronómico. El sector turístico ya supera el peso en el PIB Valenciano que tenía antes de la pandemia, alcanzando casi el 16%. Desde la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo se cifra que este 2023 el número de visitantes extranjeros será de casi 10 millones y el gasto turístico de 10.800 millones de euros, lo que supone un incremento de 1.800 millones respecto a 2019.

Por su parte, el éxito de la promoción turística de la ciudad ha conllevado una serie de beneficios económicos pero también ha dado paso a una serie de efectos no deseados: problemas de ocupación de la vía pública con mesas y sillas, contaminación acústica, dificultades de aparcamiento y fundamentalmente, oferta de apartamentos turísticos en detrimento de la presencia de vecinos, inseguridad, problemas de drogas y prostitución (figs.nºs 33 y 34). Todo esto ha generado la desaparición de la trama social ciudadana tradicional y de los modos de vida de sus residentes. La cadena de efectos es cuantiosa: cierre del pequeño comercio y apertura sin control de

establecimientos de restauración, tiendas enfocadas exclusivamente al turismo (como el alquiler de bicicletas, souvenirs, etc.), subida de precio de las viviendas para destinarlas al turismo, etc. El Distrito 1 se ha convertido en una zona deseada por empresarios y consumidores de ocio y hostelería produciéndose la entrada de inversiones extranjeras y multinacionales, que extraen el beneficio económico.

Q **LAS PROVINCIAS**

Urgente | Mata, sobre el recurso del fiscal en el caso Alquería: «Reitera su cansina teoría de lo que es la política»

Portada - Valencia ciudad

## Velluters alerta del aumento de la prostitución callejera



Zona de Velluters donde los turistas son obligados a prostituirse en sus calles. lo

P.M.  
Lunes, 1 de febrero 2021, 01:06

4 Comentarios

MEMORIAS DE ANTICUARIO

## Cómo una idea equivocada de protección del centro histórico lo ha convertido en un "no barrio"

Joaquín Guzmán

CENTRO HISTÓRICO, VALENCIA, CIUTAT VELLA



Plaza del Arzobispo

12/02/2023 - VALENCIA. Esta semana, un compañero de profesión me revelaba que, en lo que fue el popular local dedicado venta de "telas metálicas" situado en la plaza del Doctor

**Lo más leído**

- 1 El Palau de la Música resuelve horas antes de su inicio la licitación técnica del Festival de Jazz
- 2 Bombas Gens celebra su sexto aniversario en plena transición
- 3 Miguel Ríos celebra los 40 años de 'Rock and Ríos' en Valencia
- 4 'Poquita fe', una serie contra las altas expectativas
- 5 Lluïsa Penella i Pons, l'artista que tensava un pont entre l'art urbà i la fauna i flora valenciana

**Boletín diario**

Suscríbete a lo que tienes más cerca.  
Recibe toda la actualidad de Ciutat Vella en tu correo.

QUIERO SUSCRIBIRME

Figuras nº 33 y nº 34: artículos de prensa sobre la problemática de Ciutat Vella  
Fuente: <https://Valenciaplaza.com/como-una-idea-equivocada-de-proteccion-del-centro-historico-lo-ha-convertido-en-un-no-barrio> (consulta fecha 03/07/2023)

Según datos del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial (IVACE, AÑO), la inversión extranjera en la Comunidad Valenciana ha crecido un 135%. València se sitúa como la segunda ciudad europea más rentable para invertir (fig. nº35) con una rentabilidad de hasta un 65% si se compara con otras ciudades como Londres. Además, los inmuebles comprados en València en el mercado del alquiler ofrecen en 2023 una rentabilidad del 6% frente al 3.5% que da en Berlín o el 3,6 % en Londres<sup>22</sup>.

Ciudad	Compraventa(€/m2)	Alquiler/ m2	Rentabilidad
Varsovia	2.230 €	11.2 %	6.0%
Valencia	1.838 €	9.1 %	5.9%
Marsella	3.219 €	14.3%	5.3%
Roma	3.212 €	14.1 %	5.1%
Madrid	3.683 €	14.8 %	4.8%
Milán	5.022 €	19.1 %	4.7%
Barcelona	3.908 €	15.0 %	4.6%
Oporto	3.010 €	10.6 %	4.2%
Bruselas	3.572 €	14.5 %	4.2%
Lyon	5.335 €	16.9 %	3.8%
Londres	9.467 €	27.0 %	3.6%
Berlin	4.273 €	12.5 %	3.5%

Figura nº 35: València es la ciudad española más rentable para invertir en vivienda en Europa junto con Varsovia (Polonia).

Fuente: elaboración propia a partir de <https://www.masteos.com/es/donde-invertir> (diciembre 2022)

Hay que comentar que en València, la situación política de los últimos cinco años ha sido favorable para el proceso gentrificador. Agentes públicos y principalmente privados, con el fin de mejorar un espacio deteriorado como el Centro Histórico, revalorizar la zona, y activar la economía han invertido en esta área para mejorar la oferta recreativa. A pesar de la rehabilitación de los inmuebles o la desconcentración de la pobreza, los efectos que ha generado en la sociedad no siempre han sido positivos ya que se ha detectado la subida descontrolada de precios de vivienda (como veremos más adelante fig. nº45), superando el precio por metro cuadrado a los demás distritos de la ciudad, el desplazamiento de la población residente (fig. nº49), la desaparición del tejido comercial o el conflicto del espacio público, entre otras. Los vecinos residentes en los barrios, ante esta situación, consideran que se trata de un problema (fig. nº36) y piden al Ayuntamiento abordar con urgencia esta situación como se desprende de las noticias en medios de comunicación.

<sup>22</sup><https://www.masteos.com/es>

# Los vecinos del Pilar piden retomar la mesa de diálogo con el Ayuntamiento de València

Desde Amics de Velluters la consideran esencial para abordar problemas como la masificación turística y la gentrifi



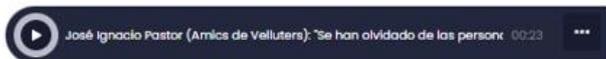
Los vecinos del Pilar piden retomar la mesa de diálogo con el Ayuntamiento de València / Getty Archiva



— Redacción Radio Valencia 17/09/2023 - 14:50 h CEST

**València** • Retomar la mesa de diálogo conjunta con el Ayuntamiento, para abordar problemas como la masificación turística y la gentrificación. Es lo que reivindican desde la asociación vecinal Amics de Velluters de València, del también conocido como barrio del Pilar, ante problemas como el aumento de viviendas destinadas a uso turístico o la subida exponencial de los precios. Piden que vuelvan estas reuniones con el consistorio, para abordar problemas que son transversales y que afectan a toda la ciudad.

El portavoz e integrante de Amics de Velluters, José Ignacio Pastor, considera que se han olvidado de las personas que viven en el barrio. Esperan del nuevo equipo de Gobierno que escuche sus reivindicaciones y priorice el bienestar vecinal.



Otros problemas que se dan en Velluters pasan por la movilidad. El aparcamiento de la plaza Joan de Vila-rasa lleva más de dos años cerrado. Su gestión depende de la concejalía de Movilidad del Ayuntamiento, con la que se reunieron durante la anterior legislatura para abordar la reapertura de este espacio que cuenta con unas 255 plazas de aparcamiento.

También denuncian que en el barrio no disponen ni de colegios ni de centros de salud propios y que el centro cívico y social de la Plaza del Pilar, que es de nueva construcción, ya lleva tiempo acabado y todavía no se ha abierto, como explica José Ignacio Pastor.

PUBLICIDAD

PUBLICIDAD



LLAMA A LA VIDA

SIEMPRE EL AYUDADO A LA CARRERA SOCIAL



### Lo más leído

La Policía Nacional detiene a un València acusado de eyacular sob coches de sus vecinas

Ayer

Las fuertes lluvias acompañadas provocan incidencias en València "cientos de hectáreas" de viñas

Ayer

17 detenidos de un grupo organiz dedicado al tráfico de drogas des narco-pisos en Castellón

15/09/2023

Figura nº 36: artículo de prensa.

Fuente: <https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2023/09/17/los-vecinos-del-pilar-piden-retomar-la-mesa-de-dialogo-con-el-ayuntamiento-de-valencia-radio-valencia/> (consultada a fecha 01/06/2023)

La situación actual del ámbito que abarca el PEP, el del Centro Histórico de València, no es un fenómeno aislado, sino que es objeto de una tendencia creciente que ocurre también y tiene su origen en otras ciudades de Europa y Estados Unidos (Coll Ramis et al., 2022) La expansión de las actividades terciarias, la alteración de la estructura residencial en beneficio de la terciarización del Centro Histórico, el crecimiento del turismo post-pandemia y la débil política municipal de vivienda; todos estos fenómenos serán estudiados a continuación.

### 2.2.2 Diagnóstico de Ciutat Vella

En la tabla nº3, se hace un resumen de las situaciones observadas durante el trabajo de campo que se están produciendo en el ámbito desde que se aprobó el PEP. Analizaremos las mismas, aportando datos (estadísticos, del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, de otros trabajos académicos etc.) para comparar cada situación con su estado anterior y posterior a la aprobación del Plan, además de analizar su origen y evolución. En la tabla se establecen unas situaciones principales que se dividen, a su vez, en otras contingencias secundarias y que agruparemos en varios bloques temáticos para realizar un análisis más detallado.

SITUACIONES DE ANÁLISIS
<b>1. Exceso del uso terciario hotelero</b>
↳ <b>a)</b> <i>Exceso de apartamentos turísticos</i>
<b>2. Precio de la vivienda disparado y falta de oferta inmobiliaria</b>
↳ <b>a)</b> <i>Vaciado del barrio. Desplazamiento de residentes</i>
↳ <b>b)</b> <i>Desaparición de asociaciones vecinales</i>
↳ <b>c)</b> <i>Cierre del pequeño comercio de barrio</i>
↳ <i>Cierre de establecimientos emblemáticos de València</i>
<b>3. Degradación del patrimonio y del espacio público</b>
↳ <b>a)</b> <i>Degradación del patrimonio edilicio por falta de rehabilitación</i>
↳ <b>b)</b> <i>Degradación espacio público: de ocupación de las terrazas, suciedad y exceso de ruido</i>
<b>4. Desequilibrio dotacional. Déficit de espacios públicos y equipamientos</b>
↳ <b>a)</b> <i>Déficit de espacios públicos de relación para los vecinos, zonas verdes e infantiles</i>
↳ <b>b)</b> <i>Déficit de equipamientos públicos: centros escolares, sanitarios, etc.</i>
<b>5. Pérdida de la calidad de vida del barrio</b>
↳ <b>a)</b> <i>Solares vacíos, problemas sociales</i>

Tabla nº 3: tabla de situaciones observadas en Ciutat Vella durante los trabajos de campo.  
Fuente: elaboración propia

### 2.2.2.1 Exceso del uso terciario hotelero

#### a) Exceso de apartamentos turísticos

-Probablemente en el exceso de usos terciarios se encuentre una de las causas originarias y fundamentales de la mayoría de procesos que se están produciendo en el Centro Histórico de València.

Por tanto, en primer lugar, explicaremos el origen de los procesos que genera el exceso de usos terciarios, especialmente los turísticos. Durante los últimos años, y fundamentalmente tras la pandemia producida por el Covid-19 (SARS-CoV-2), el turismo no ha cesado de crecer, así la llegada masiva de turistas a València es un fenómeno creciente y, como vemos en la tabla de llegadas de (fig. nº 37) según datos del INE<sup>24</sup>, el crecimiento va en aumento. El turismo se ha convertido en un fenómeno omnipresente y omnipotente.

En julio de 2023, 1.334.727 turistas internacionales eligieron a la Comunitat Valenciana como destino principal en su visita a España; un 18,6% más que en el mismo mes de 2022 (Fig. nº 37). De estos, 215.507 visitaron la ciudad de València.



Figura nº 37: evolución de la llegada de viajeros a la Comunidad Valenciana  
Fuente: INE (consultada a fecha de 01/06/23)

Esto ha producido que el centro de la ciudad de València se haya convertido en espacio turístico destacado, con una afluencia de visitantes nunca antes vista desde que se tienen registros. Vemos además como el número de visitantes en la ciudad ha crecido respecto a años antes de la pandemia y continua en ascenso (Fig. nº 38). Esto ha provocado un aumento del uso terciario, tanto terciario hotelero (hoteles y apartamentos turísticos) como terciario recreativo (bares y restaurantes) como terciario comercial (tiendas asociadas a la venta de productos turísticos, souvenirs o negocios de alquiler de bicicletas).

24 Instituto Nacional de Estadística (INE) <https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=EOT1709>

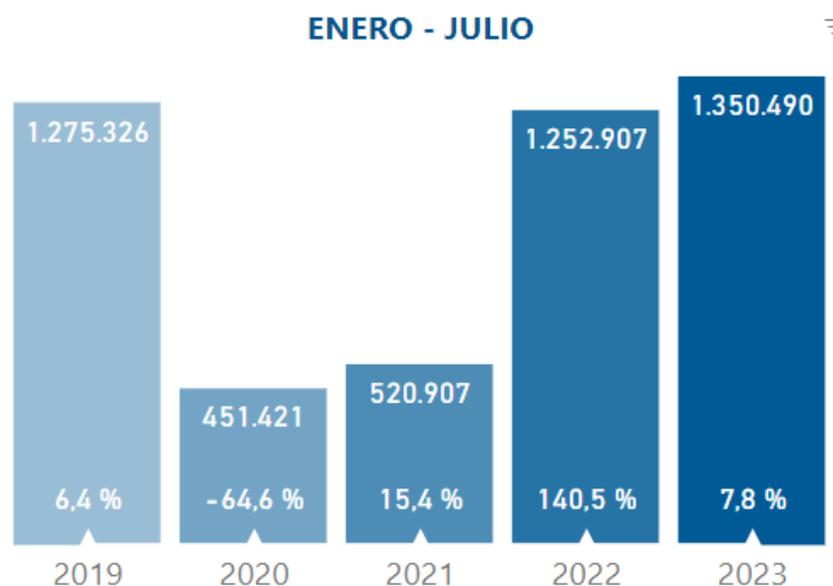


Figura nº 38: evolución del número de visitantes en la ciudad de València  
Fuente: [www.visitValencia.com](http://www.visitValencia.com) (consultada a fecha 01/06/2023)

Todo sugería que, a raíz de esta crisis mundial, los gobiernos repensarían sus modelos de gestión turística y se enfocarían en desarrollarlos y mejorarlos para alcanzar un turismo más respetuoso con las personas, con el medio ambiente y con las ciudades y sus habitantes. Era una oportunidad para que las empresas del sector turístico y las administraciones públicas trabajaran para hacer del turismo un sector más sostenible. Con los Fondos de Recuperación de la Unión Europea (*Next Generation*<sup>25</sup>) después de la pandemia el objetivo era que los países invirtieran en mejorar, entre otros aspectos, el sector turístico para construir una Europa más verde, más digital y más resiliente. Pero, analizando otros casos y estudiando en concreto el caso de València, el modelo que se ha implantado en Ciutat Vella no evidencia los resultados esperados de estas estrategias. No solo han aumentado los porcentajes por encima del estándar que establecía el PEP<sup>26</sup> para los edificios hoteleros, sino que han sido las plataformas como *Booking* o *Airbnb*, las que, además, han producido un grandísimo incremento no regulado de las plazas, llegando a superar las viviendas turísticas a la oferta hotelera (con un total de 296 edificaciones hoteleras<sup>27</sup> frente a las aproximadamente 1.000 viviendas turísticas que vemos a continuación ofertadas en plataformas) y generando así un fenómeno imparable. La multiplicación de las viviendas turísticas en el centro

<sup>25</sup> Aprobado en Julio de 2020 es un Instrumento excepcional de recuperación temporal dotado con 750.000 millones de euros para el conjunto de los Estados Miembros de la Unión Europea para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales de la pandemia. <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/CDI/Paginas/FondosEuropeos/Fondos-relacionados-COVID/Next-Generation.aspx>

<sup>26</sup> Ayora Mur, MT. (2019). Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico. <http://hdl.handle.net/10251/131934>

<sup>27</sup> Ayora Mur, MT. (2019). Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de Valencia y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico. <http://hdl.handle.net/10251/131934>

de la ciudad y el negocio generado en torno a estas ha producido un encarecimiento del precio de las viviendas con el consiguiente desplazamiento de la población residente y la desaparición de gran parte de las asociaciones vecinales que conformaban el tejido social del barrio (como veremos más adelante en este análisis).

Uno de los principales retos del PEP era la recuperación de la población y del tejido residencial ante el avance del uso terciario del Centro Histórico de la ciudad, especialmente el terciario hotelero. Antes de 2018, había en la ciudad una alta demanda de licencias de terciario exclusivo para edificios en el Centro Histórico. En el año 2020, el suelo terciario hotelero representaba ya el 12% frente al 7% que establecía como máximo el PEP (Ayora Mur, 2019).

En la propia Memoria Informativa del PEP (Ayuntamiento de València, 2020), en el apartado de Análisis Social, se reconoce que: *“las intervenciones de mejora en el ámbito han potenciado el Centro Histórico como escenario turístico, pero dicha dinámica está adquiriendo tal dimensión que los residentes se sienten amenazados por ciertas presiones entre las que destacan las derivadas del incremento de apartamentos turísticos y la privatización y el uso intensivo del espacio público. Además, la sensación de pérdida de confort residencial se incrementa por el debilitamiento del tejido comercial de proximidad frente al auge de negocios vinculados al turismo y a la hostelería.”*

Pero el exceso de turistas difiere del exceso de usos terciarios (hoteleros y apartamentos turísticos en edificios residenciales). Ambos fenómenos, aunque relacionados con la evolución del crecimiento del turismo, como hemos visto, son diferentes. El PEP es un instrumento normativo urbanístico y patrimonial que, aunque puede influir, no tiene competencias sobre la regulación de la llegada del número de turistas con destino la ciudad de València.

-Dentro del uso terciario encontramos los apartamentos turísticos. Cuestión fundamental en este trabajo es explicar que el PEP no permite la implantación de viviendas turísticas en su ámbito. El uso “vivienda turística” no se encuentra expresamente prohibido, el propio Plan difería su regulación a la aprobación de una ordenanza posterior. Por tanto, el uso vivienda turística no entraría en vigor hasta que no se aprobase la correspondiente ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso. Esta ordenanza no se ha aprobado hasta el momento. Por tanto, los apartamentos turísticos en Ciutat Vella no son legales ni legalizables, los ofertados en plataformas no cuentan con autorización administrativa (licencia), excepto aquellos que la tuvieran concedida con antelación a la aprobación del PEP. A continuación, (Fig. nºs 39 y 40), se muestra el número de apartamentos turísticos aproximado que existe en el

ámbito de estudio. Para ello se han consultado las dos plataformas hoteleras más relevantes de apartamentos turísticos:

- Portal web de AIRBNB
- Portal web de BOOKING.COM

Además, se ha consultado la información estadística obrante en el Ayuntamiento de València (Servicio de Licencias Urbanísticas) sobre los procedimientos relacionados con apartamentos turísticos a fecha 07/07/2023. De esta forma, se conoce que el 70% de los procesos pertenecen al ámbito de Ciutat Vella.

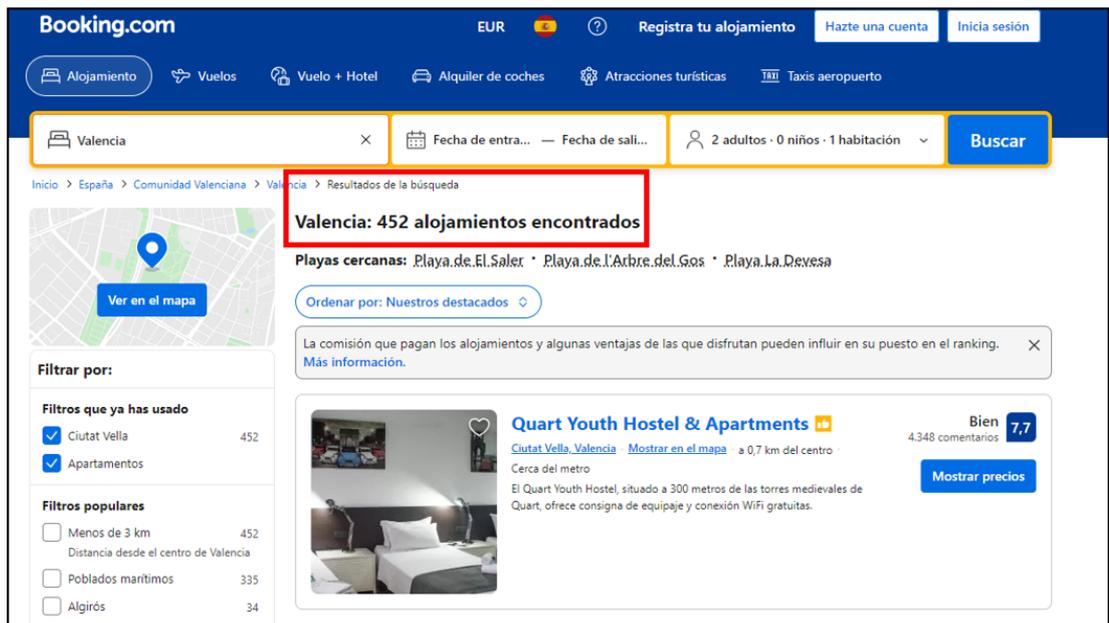


Figura nº 39: oferta de apartamentos turísticos en Ciutat Vella  
Fuente: <https://www.booking.es> (consultada a fecha de 1 de Junio de 2023)

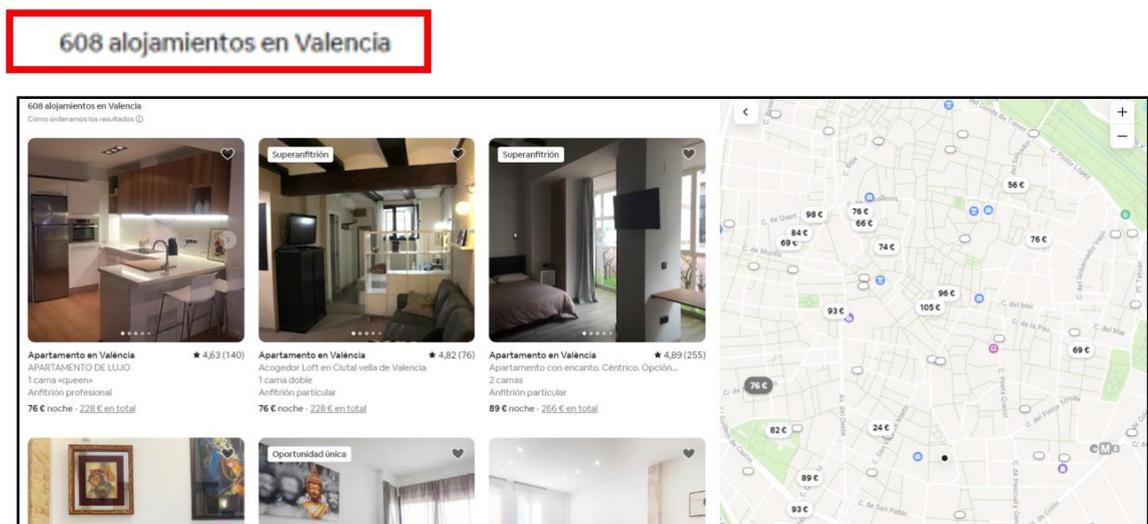


Figura nº 40: oferta de apartamentos turísticos en Ciutat Vella  
Fuente: <https://www.airbnb.es> (consultada a fecha de 1 de Junio de 2023)

Así, se obtiene un resultado de aproximadamente 1.000 apartamentos turísticos teniendo en cuenta la suma de las dos principales plataformas consultadas (Airbnb y Booking). Esto representa un total del 10% del parque de viviendas de todo el ámbito de Ciutat Vella ya que el total de viviendas (no vacías) en Ciutat Vella es de unas 10.000 viviendas<sup>28</sup>.

Estos datos son únicamente de apartamentos turísticos. Si analizamos el total de edificios completos destinados a uso terciario hotelero, el total de edificaciones hoteleras supera la permitida en el PEP. Según un estudio académico realizado tras la elaboración del PEP (Ayora Mur, 2019), el Centro Histórico ya se encontraba terciarizado en 2019 dado que superaba en un 5% la terciarización normativa y representaba 1,7 veces la terciarización prevista (a la que casi duplicaba). En la figura nº 41 se presenta la información relativa a procedimientos municipales relacionados con las denuncias de apartamentos turísticos en los últimos años.

**Información estadística sobre procedimientos relacionados con apartamentos turísticos. Servicio de Licencias Urbanísticas a fecha 07/07/2023.**

➤ **Procedimiento de restauración de la legalidad (cese del uso como apartamento turístico)**

Año de la denuncia	Total de expedientes tramitados	Expedientes de restauración de la legalidad iniciados	Resolución de cese del uso	Imposición multas coercitivas
2016		50	15	<u>Exptes 2016 y anteriores</u> , 11
2017		124	51	16
2018		78	41	26
2019	205	175	75	34
2020	110	107	66	23
2021	131	90	61	26
2022	116	81	47	8
2023	105	28	3	1
<b>TOTAL</b>	<b>667</b>	<b>733</b>	<b>359</b>	<b>145</b>

Figura nº 41: información de procedimientos de restauración de la legalidad de apartamentos turísticos.

Fuente: Ayuntamiento de València <https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones> (consultada a fecha 01/06/2023)

<sup>28</sup> Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de Valencia

Consultando la web Visit Valencia del Ayuntamiento de València se comprueba además que el número total de apartamentos turísticos reglados en toda la ciudad de València (fig. nº42) asciende a un total de 1.200, lo que representa casi la misma cantidad del total de los existentes en Ciutat Vella como acabamos de comprobar (1.000 aproximadamente). Es evidente que las cifras no encajan, por lo que prácticamente la totalidad de los apartamentos de Ciutat Vella no se encuentran legalmente autorizados.



Figura nº 42: Número total de apartamentos reglados.  
Fuente: www.visitValència.com (consultada a fecha de 10 de Julio de 2023)

Aunque parece que la incontrolada oferta de alquileres turísticos no regulados es una causa directa muy evidente de la desaparición del tejido social y vecinal del Centro Histórico de València, existen otros factores políticos y económicos no tan visibles como son las estrategias políticas, la mala gestión por parte de las administraciones públicas, la presión del sector turístico, el modelo de negocio del lobby hotelero o del sector servicios en general, entre otros.

## 2.2.2.2 Precio de la vivienda disparado y falta de oferta inmobiliaria

### a) Vaciado del barrio. Desplazamiento de residentes

-Aparejado a este fenómeno de los apartamentos turísticos, aparece otro factor consecuencia directa del mismo, que es el aumento del precio de alquiler y de venta de las viviendas de Ciutat Vella.

El centro de la ciudad ha experimentado un aumento en los últimos años del precio de la vivienda de un 60%, pasando de los 2.000 €/m<sup>2</sup> en el año 2016 (comienzo de la elaboración del PEP) a 3.175 €/m<sup>2</sup> en el año 2023 (Fig.nº43).

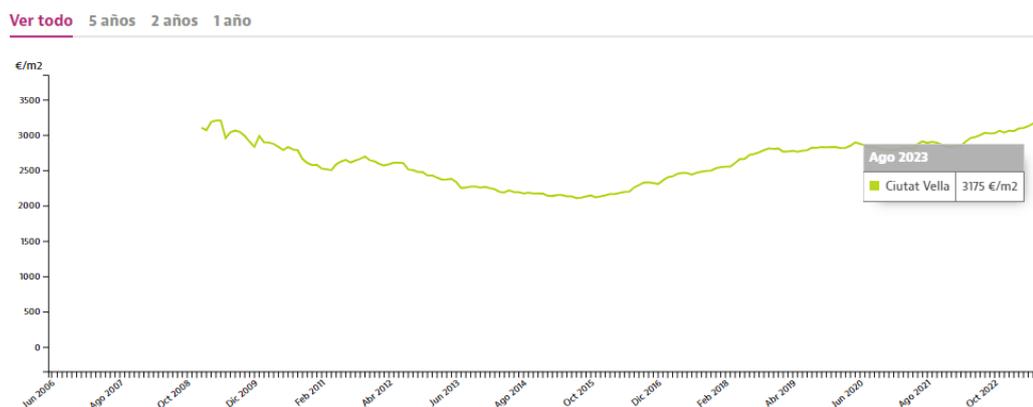


Figura nº 43: evolución del precio de la vivienda y precio por metro cuadrado en Ciutat Vella

Fuente: Portal web Idealista.com <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/comunitat-valenciana/valencia-valencia/valencia/ciutat-vella/> (consultada a fecha de 10 de Julio de 2023)

Así pues, los precios de la vivienda son actualmente casi dos veces más altos de cómo lo eran en 2016 cuando el precio rondaba los 200.000 euros para un inmueble de unos 200 m<sup>2</sup> y han alcanzado el nivel de algunas de las principales ciudades españolas como Madrid o Barcelona.

Como vemos en las siguientes imágenes (figs. nºs 44 y 45) el precio de la vivienda por metro cuadrado en Ciutat Vella es actualmente el que más ha subido de toda València, superando incluso a los barrios donde habitualmente el precio por metro cuadrado es el más alto de toda la ciudad (Eixample).

### Precio de compra de pisos en Ciutat Vella

3.345 €/m<sup>2</sup>  
Precio medio por m<sup>2</sup>

511.282 €  
Valor medio de un inmueble

### Precio del alquiler en Ciutat Vella

17 €/m<sup>2</sup>  
Precio medio por m<sup>2</sup>

1.865 €  
Valor medio de un inmueble

Figura nº 44: precio de las viviendas en Ciutat Vella

Fuente: <https://www.fotocasa.es/indice-precio-vivienda/valencia-capital/ciutat-vella> (consultada a fecha de 10 de Julio de 2023)

3.15. Indicadores del mercado de la vivienda. Distritos. 2021				
	Precio medio de venta de las viviendas			
	Primer trimestre	Segundo trimestre	Tercer trimestre	Cuarto trimestre
<b>València</b>	<b>1.520</b>	<b>1.518</b>	<b>1.503</b>	<b>1.536</b>
1. Ciutat Vella	2.514	2.584	2.618	2.783
2. l'Eixample	2.479	2.188	2.362	2.381
3. Extramurs	1.955	1.881	1.906	1.818
4. Campanar	1.789	1.976	1.976	2.021
5. la Saïdia	1.467	1.539	1.425	1.431
6. el Pla del Real	2.257	2.391	2.385	2.347
7. l'Olivereta	1.239	1.315	1.221	1.273
8. Patraix	1.436	1.359	1.323	1.367
9. Jesús	1.260	1.194	1.257	1.330
10. Quatre Carreres	1.460	1.490	1.545	1.643
11. Poblats Maritims	1.504	1.598	1.523	1.603
12. Camins al Grau	1.651	1.740	1.740	1.657
13. Algirós	1.699	1.548	1.582	1.721
14. Benimaclet	1.611	1.480	1.518	1.593
15. Rascanya	1.206	1.543	1.406	1.400
16. Benicalap	1.304	1.451	1.411	1.326
17. Pobles del Nord	993	1.168	1.168	946
18. Pobles de l'Oest	1.077	1.229	1.229	1.069
19. Pobles del Sud	1.063	1.391	1.380	1.344

*Nota: Precio en euros por metro cuadrado. (-) No se dispone de datos.*  
*Fuente: Tinsa IMIE Mercados Locales. (www.tinsa.es).*

Figura nº 45: precio de la vivienda y precio por metro cuadrado en los distritos de València.  
Fuente: <https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4> (consultada a fecha de 10 de Julio de 2023)

Si además tenemos en cuenta que el 80% de los inmuebles de Ciutat Vella tienen una antigüedad superior a 50 años (fig. nº 46) y calidades antiguas, encontramos la explicación principal en la especulación producida por el mercado turístico que ha convertido el acceso a una vivienda en un privilegio.

4.7. Bienes Inmuebles con uso residencial según antigüedad por distrito. 2022											
	Total	<= 1800	1801-1900	1901-20	1921-40	1941-60	1961-80	1981-00	2001-10	2011-21	Edad media
<b>València</b>	<b>413.279</b>	<b>231</b>	<b>6.271</b>	<b>7.613</b>	<b>22.168</b>	<b>49.887</b>	<b>193.350</b>	<b>85.858</b>	<b>40.087</b>	<b>7.814</b>	<b>48,9</b>
1. Ciutat Vella	19.317	222	3.203	1.432	2.076	2.391	4.443	2.579	2.355	616	68,7

Figura nº46: antigüedad de los inmuebles en Ciutat Vella  
Fuente: <https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=4> (consultada a fecha de 11 de Julio de 2023)

El precio medio de la estancia en un apartamento turístico en Ciutat Vella son 100 euros la noche que, en fines de semana, puede llegar al doble (fig. nº47). Por tanto, el alquiler de un apartamento turístico durante un plazo de un mes sería aproximadamente 3.000 euros, casi el doble que un alquiler residencial que ronda los 1.800 euros (fig. nº44).

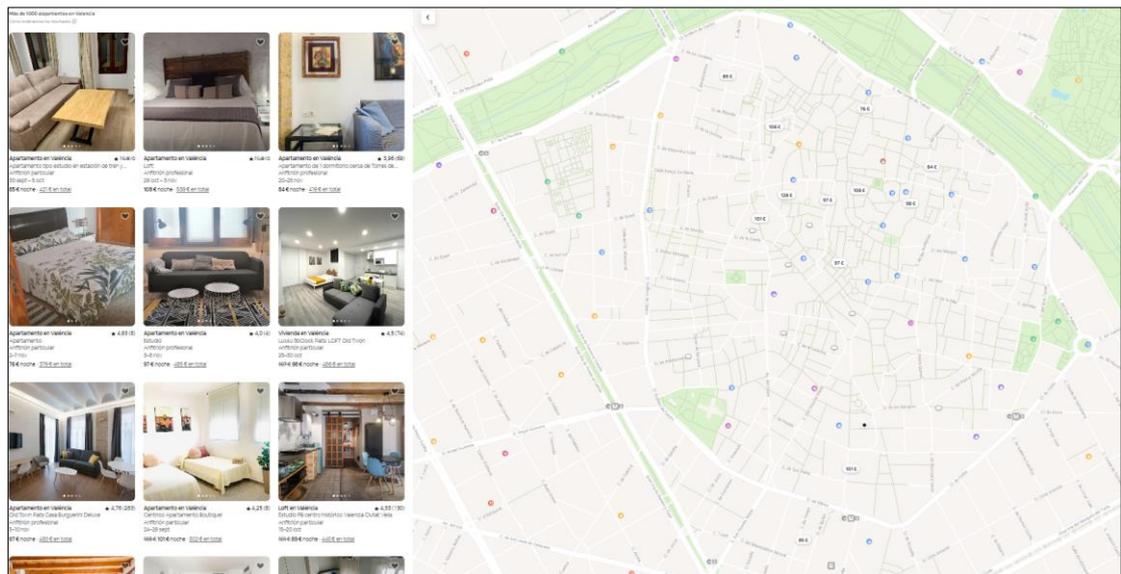


Figura nº47: precios por noche de los apartamentos turísticos de Ciutat Vella.  
 Fuente: <https://www.airbnb.es/s/Valencia> (consultada a fecha de 11 de Julio de 2023)

La falta de oferta y la presión alcista que genera el importe del alquiler de los apartamentos turísticos sobre los precios del alquiler tradicional en viviendas no regladas es superior en un 50 % al del alquiler tradicional. El salario medio anual en la Comunidad Valenciana a fecha de hoy de un trabajador es de 25.000 brutos anuales (fig. nº48) de media lo que equivale a unos 1.650 euros netos mensuales por lo cual es evidente que los residentes no pueden seguir pagando alquileres de 1.800 euros y se ven obligados a dejar su barrio.



Figura nº48: salario bruto medio anual Comunidad Valencia año 2023  
 Fuente: INE (consultada a fecha de 13 de Julio de 2023)

Por tanto, la exclusión de los residentes es consecuencia también de la especulación inmobiliaria. Indudablemente, el aumento del precio de la vivienda, tanto de alquiler como de compra en Ciutat Vella, tiene una relación directa con la proliferación de apartamentos turísticos.

-Entre los aspectos negativos de la terciarización se encuentra el desplazamiento de la población residente de Ciutat Vella al producirse esta conversión en el distrito más turístico de València. Se ha desplazado a los residentes, vecinos e inquilinos, en favor de los turistas, elevando los precios del alojamiento como hemos visto en las estadísticas ya que, entre otros factores, el poder adquisitivo de los turistas es mucho mayor que el de la población residente. Por tanto, los propietarios de esas viviendas se han desplazado a otros barrios o han expulsado a sus inquilinos para ofrecer estas viviendas en plataformas hoteleras convirtiendo así la vivienda en un negocio turístico. Además, como se ha visto anteriormente, el Distrito 1 es el de mayor número de población residente extranjera de toda la ciudad de València. La tasa bruta de inmigración intraurbana, que es el desplazamiento de población residente en Ciutat Vella a otros barrios de la ciudad, es negativa, siendo de casi mil personas que abandonaron el Distrito 1 en el año 2022 (fig. nº49).

Barrio	Saldo intraurbano	Saldo interurbano	Población	Evo. población desde 2001
la Seu	-158	622	3.102	3.102
la Xerea	-114	553	3.956	3.956
el Carme	-78	1.133	6.703	6.703
el Pilar	-83	863	4.749	4.749
el Mercat	-177	799	3.776	3.776
Sant Francesc	-142	884	5.697	5.697
<b>Ciutat Vella</b>	<b>-752</b>	<b>4.854</b>	<b>27.983</b>	<b>27.983</b>

Figura nº49: saldo intraurbano en Distrito 1 año (2022)

Fuente: <https://www.Valencia.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2> (consultada a fecha de 13 de Julio de 2023)

Por tanto, al reducirse la población residente disminuye el número de familias y el barrio apenas cuenta con niños. En consecuencia, las tres únicas escuelas del Centro Histórico de València de infantil y primaria cuentan cada año con menos matriculaciones de niños en cada inicio de curso escolar (fig. nº50).

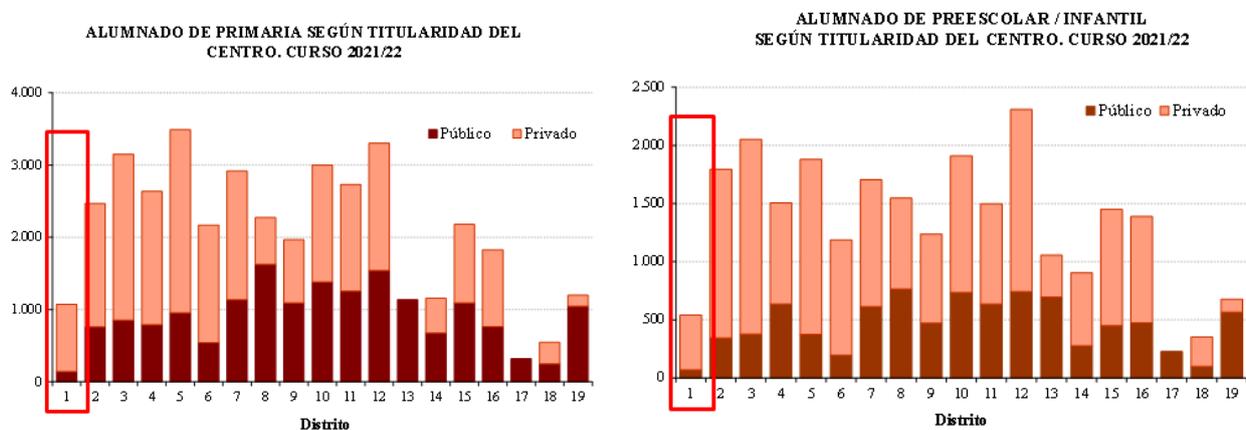


Figura nº50: Alumnado de primaria y alumnado de preescolar curso 21/22.

Fuente: <https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=9> (consultada a fecha de 15 de Julio de 2023)

Como vemos en la figura de preescolar, así como de la de primaria, Ciutat Vella es el distrito con menos niños escolarizados (junto a poblados del Sud y Nord). De los niños escolarizados en las escuelas de Ciutat Vella (fig.nº 51), un 87% se encuentran matriculados en centros concertados mientras que solamente un 13% lo hacen en centros públicos ya que hay un único centro público en todo el distrito y 3 concertados (ya que uno de los 4 ha cerrado en 2023).

		Total	Públic	Concertat/Privat
Primària	Centres	5	1	4
	Grups	46	6	40
	Alumnes	1.072	145	927
ESO	Centres	6	2	4
	Grups	53	26	27
	Alumnes	1.288	554	734

Figura nº51: centros escolares en el Distrito 1.

Fuente: <https://www.València.es/cas/estadistica/anuario-estadistica?capitulo=2> (consultada a fecha de 15 de Julio de 2023)

### b) Desaparición de asociaciones vecinales

-La desaparición de numerosas asociaciones vecinales en los últimos cuatro años es también una consecuencia lógica de este proceso; las asociaciones vecinales son las entidades que visibilizan y denuncian las situaciones que se producen en los barrios. La pérdida de vecinos da lugar a un barrio sin relaciones sociales donde, al perder población residente, se van extinguiendo los miembros de las asociaciones vecinales.

El Plan de Barrios de Valencia (2017) creado para para mejorar la calidad de vida en zonas de la capital del Túria, explicita que *“los barrios expresan la ciudad viva, que se relaciona y que construye comunidad. Por este motivo, los barrios no solo aportan diversidad y riqueza al tejido urbano, sino que sobre todo son el cemento básico para la cohesión social”*<sup>29</sup>.

Mediante la participación ciudadana parecía que se podía producir ese necesario cambio de escala y un empoderamiento ciudadano que apueste por la proximidad.

Los esfuerzos de las asociaciones por proteger el carácter residencial y cultural del Distrito 1 han sido numerosos<sup>30</sup>. Respecto al PEP, las alegaciones que presentaron y que tenían como objetivo proteger el carácter residencial de los barrios de Ciutat Vella (solicitud de zona turísticamente saturada, regulación del uso terciario aplicación de las medidas contra el uso terciario hotelero, etc.) no se consiguieron.

Se han muestreado las asociaciones que se contactaron en 2018 para la elaboración del PEP y se ha verificado, antes que nada, si aún existen las mismas. Los resultados se reflejan en la siguiente tabla (tabla nº4).

---

<sup>29</sup> Transformar la ciudad con la ciudadanía: Plan de Barrios 2017. Ayuntamiento de Valencia

<sup>30</sup> <https://amicsdelcarme.com/es/>

ASOCIACIONES Y COLECTIVOS DEL ÁMBITO EXISTENTE EN 2018	EXISTE 2023	ASOCIACIONES Y COLECTIVOS DEL ÁMBITO EXISTENTE EN 2018	EXISTE 2023
COORDINADORA DE ENTIDADES CIUDADANAS DE CIUTAT VELLA	NO	INTRAMURS	NO
ASSOCIACIÓ DE COMERCIANTS DEL CENTRE HISTÒRIC DE VALÈNCIA	SI	AMALTEA	SI
ASOCIACIÓN DE VENDEDORES DEL MERCADO CENTRAL	SI	SOCIETAT MUSICAL CIUTAT VELLA	SI
ASOCIACIÓN DE VENDEDORES DEL MERCADO DE MOSÉN SORELL	NO	AGRUPACIÓN DE FALLAS LA SEU-XEREA-EL MERCAT	SI
ASOCIACIÓN COMERCIANTES ENTORNO PALACIO MARQUÉS DE DOS AGUAS	NO	COL·LECTIU MARES I PARES DE CIUTAT VELLA	SI
ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES AVENIDA DEL OESTE	SI	COL·LECTIU DONES LA TETERA	SI
UN CENTRO CON CORAZÓN	NO	ASSEMBLEA DE CIUTAT VELLA I BOTÀNIC	SI
ASSOCIACIÓ DE VEÏNS I COMERCIANTS AMICS DEL CARME	SI	PLATAFORMA DE LA MURALLA	SI
ASOCIACIÓN DE VECINOS Y COMERCIANTES LA BOATELLA	NO	ESCOLTEM VELLUTERS	NO
ASOCIACIÓN DE VECINOS CENTRE HISTÒRIC CIUTAT DE VALÈNCIA	SI	CA REVOLTA - TERTULIA DE ARQUITECTOS	NO
ASSOCIACIÓ DE VEÏNS EL PALLETER DE VELLUTERS	NO	ASAMBLEA DE SOLAR CORONA	NO
ASOCIACIÓN DE VECINOS DE SANT BULT	NO	ASSEMBLEA OKUPES CIUTAT VELLA	NO
ASOCIACIÓN DE VECINOS PLAZA DEL SALVADOR	NO	EL BOSQUE URBANO DEL CARMEN	NO
ASOCIACIÓN DE VECINOS SEU-XEREA	SI	CIUTAT VELLA OBERTA	SI
ASOCIACIÓN DE VECINOS BARRIO DEL PILAR	SI	INTRAMURS	NO
ASOCIACIÓN DE VECINOS UNIVERSITAT	SI	AMALTEA	SI
XARXA DE COL·LECTIUS CIUTAT VELLA BATEGA	SI	AMAGRAMA, AMICS DEL CORPUS	SI
COL·LECTIU MARES I PARES DE CIUTAT VELLA	SI	SOCIETAT MUSICAL CIUTAT VELLA	SI
COL·LECTIU DONES LA TETERA	SI	AGRUPACIÓN DE FALLAS LA SEU-XEREA-EL MERCAT	SI
ASSEMBLEA DE CIUTAT VELLA I BOTÀNIC	SI	AGRUPACIÓN DE FALLAS PILAR SANT FRANCESC	SI
PLATAFORMA DE LA MURALLA	SI	AGRUPACIÓN DE FALLAS DEL BARRIO DEL CARMEN	SI
ESCOLTEM VELLUTERS	NO	AGRUPACIÓN DE FALLAS CENTRO	SI
CA REVOLTA - TERTULIA DE ARQUITECTOS	NO	FALLES POPULARS	SI
ASAMBLEA DE SOLAR CORONA	NO	AMPA SANTA TERESA	SI
ASSEMBLEA OKUPES CIUTAT VELLA	NO	AMPA CP CERVANTES	SI
EL BOSQUE URBANO DEL CARMEN	NO	ARTISTAS Y ARTESANOS DEL CARMEN	NO
CIUTAT VELLA OBERTA	SI	AMAGRAMA, AMICS DEL CORPUS	SI

Tabla nº4: tabla de antiguas asociaciones y colectivos de Ciutat Vella actualizados a 2023.  
Fuente: Elaboración propia

Esto nos lleva a la reflexión de que de las 54 asociaciones y colectivos contactados en 2018 (fig. nº52) solamente perduran un total del 51% de las mismas. Estas, son asociaciones, la mayoría, vinculadas a las fallas, a entidades religiosas o pertenecientes a los centros educativos y a actividades de ocio como música o arte. De las que implicaban la existencia y agrupación de vecinos (tabla nº4) ha desaparecido casi un 50% en 5 años.

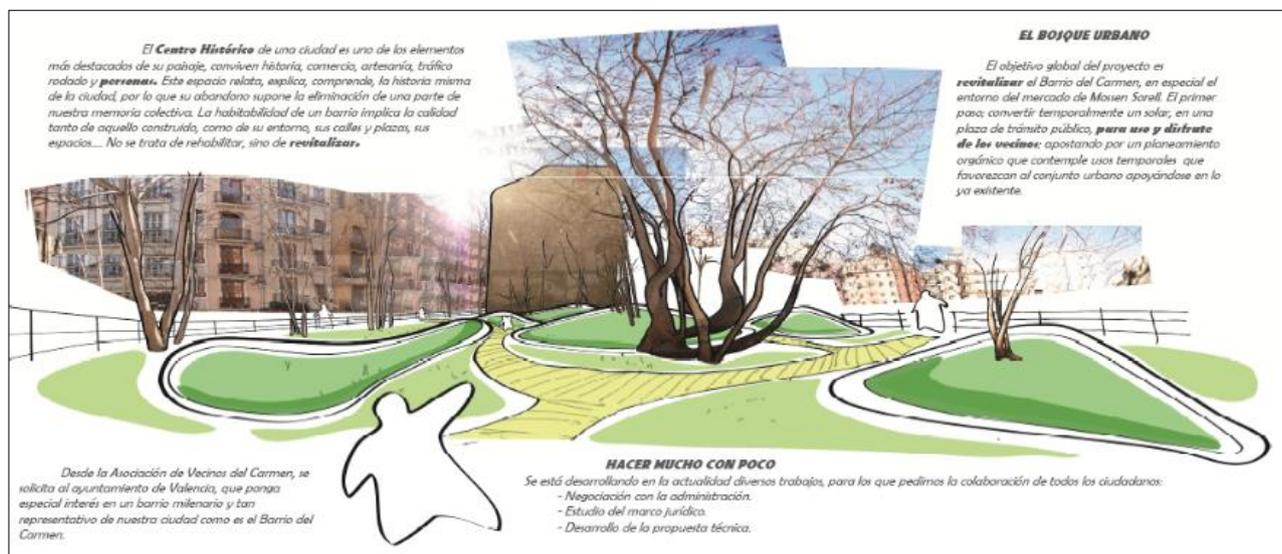


Figura nº52: El Bosque Urbano. Propuesta de colectivo 2014 (hoy desaparecido)

Fuente: [https://www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen?locale=es\\_ES](https://www.facebook.com/BosqueUrbanoElCarmen?locale=es_ES)

### c) Cierre del pequeño comercio de barrio.

Esta situación de pérdida de vecinos ha producido una cadena de efectos lógicos: en primer lugar, el cierre de muchos de los comercios tradicionales del centro de València, algunos de ellos establecimientos emblemáticos protegidos (tabla nº4) y como consecuencia de esto se ha producido la debilitación y desaparición del tejido urbano del propio barrio como hasta ahora lo conocemos. Si se pierde el comercio de proximidad reemplazándolo por negocios turísticos y tiendas de souvenirs desaparecen los medios para una vida digna de barrio y se incrementa la movilidad de los residentes que ya no encuentran productos ni tiendas de barrio cercanas.

El PEP delimitaba un área de exclusión para la implantación de los comercios tradicionales, pero no limitaba la implantación de comercios exclusivamente destinados al turismo.

Elementos como la memoria, la cultura y el tejido asociativo agonizan. Es casi imposible contar el número de locales, pero basta un paseo por el centro para comprobar calles donde no existe actualmente casi ni un solo comercio activo.



Figuras nº53 y nº54: noticias cierre del pequeño comercio Ciutat Vella

Fuente: <https://www.lasprovincias.es/València-ciudad/vecinos-comerciantes-urgen-20221004184033nt.html>  
(consultada a fecha de 20 de Julio de 2023)

El cierre del comercio de barrio o de proximidad (figs. nº53 y 54) no solo ha generado la pérdida de identidad del barrio y la destrucción de empleos y servicios, sino que además ha desaparecido el paisaje urbano del centro de València, sustituyendo el pintoresco paisaje de comercios básicos y tradicionales por locales tematizados de franquicias, tiendas de alquiler de bicicletas y cadenas de hostelería que adulteran los valores y la identidad que los comercios tradicionales les confieren a los centros históricos (figs. nºs55-58). La ciudad se convierte en un escaparate donde el Centro Histórico es igual al de otras grandes ciudades.

Este tipo de actividades se han implantado además en una zona que el PEP regulaba de predominancia del Comercio Tradicional (fig. nº 60) y Establecimientos Emblemáticos, pero en su lugar han aparecido multitud de tiendas de alquiler de bicicletas y todo tipo de tiendas de souvenirs ligadas al turismo. La declaración de esta zona según el PEP establecía lo siguiente<sup>31</sup>:

*“Se fomentarán aquellas actividades originales relacionadas con el edificio de que se trate (recuperación de comercio tradicional en el mismo) o vinculadas al comercio de productos de la cerámica, productos textiles, bordados, bolillos, pasamanería, locales o negocios dedicados a la venta de elementos asociados a la cultura*

<sup>31</sup> Art. 6.17 Art. 6.12.- Condiciones Subámbito: Predominancia del Comercio Tradicional y Establ. Emblemáticos. Normas urbanísticas del PEP

en general, libros, fotografías, muebles y objetos antiguos, obras de arte, joyerías, platerías, talleres de diseño o de artesanos/as y similares.”



Figuras nº55 y nº56: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos.  
Autor: C. Ferrer (junio 2023)



Figuras nº57 y nº58: desaparición de comercio tradicional y sustitución por negocios turísticos.  
Autor: C. Ferrer (junio 2023)

-Respecto a los establecimientos emblemáticos (figs.nºs 61 y 62), es necesario destacar asimismo el cierre de muchos de ellos, siendo negocios protegidos por el propio Plan Especial de Protección de Ciutat Vella<sup>32</sup> y recogidos cada uno de ellos en su catálogo de protecciones, documento

<sup>32</sup> Normas urbanísticas y de protección PEP Ciutat Vella: “Los establecimientos emblemáticos son comercios donde se desarrollan actividades de venta de productos tradicionales y artesanales de arraigo en València como las fallas, la

normativo de obligado cumplimiento. Del total de 49 establecimientos emblemáticos que el PEP catalogaba, 12 se han cerrado o traspasado transformando completamente su interior, lo que supone un 25% del total (tabla nº5). Los nuevos usos son principalmente servicios turísticos.

Nº	ESTABLECIMIENTO	EMPLAZAMIENTO	ESTADO ACTUAL
1	Gerpiel	Av. del oeste 27	Cerrado (permanece)
2	Zarco	C/ San Vicente Mártir 16	Cerrado (cambio de uso)
3	Singer	Pl. Mercado 22	Cerrado (permanece)
4	Ferretería Hija Blas de Luna	Pl. Doctor Collado 4	Cerrado (permanece)
5	Cerrajería Artística	Bany dels Pavesos 3	Cerrado (permanece)
6	Guantes Piqueras	Pl. de la Reina 18	Cerrado
7	Horno del Almirante	C/ Almirante 5	Cerrado
8	Tapicero Artesano	C/ Palau 9	Cerrado
9	Amanda Floristas	C/ de Roger de Llòria, 8	Cerrado
10	Regolf	C/ mar 22	Reformado (eliminado interior)
11	Farmacia Oeste	Av. del oeste 21	Reformado (eliminado interior)
12	Nela Souvenirs	C/ San Vicente Mártir 2	Reformado (eliminado interior)

Tabla nº5: establecimientos emblemáticos desaparecidos. Elaboración propia.

## Guantes Piqueras echa el cierre tras 140 años: "Es el momento de decir hasta aquí hemos llegado"

Valencia Plaza

COMERCIO, VALENCIA



Foto: EUROPA PRESS



8/11/2023 - VALÈNCIA (EP). Guantes Piqueras, histórica tienda ubicada en la plaza de la

Lo más leído

Figura nº 60: Cierre de Establecimiento emblemático  
Fuente: Valencia Plaza (Noviembre 2023)

orfebrería, la cestería et casi como los relacionados con gremios, hornos, tapicerías etc y cuentan con mobiliario y otros elementos de valor patrimonial. ", p. 124.



Figuras nº 61 y nº62: desaparición de un establecimiento emblemático. Farmacia calle San Fernando 24 convertido en tienda de alquiler de bicicletas. Estado original del local y estado posterior. Autora: C. Ferrer (2012 y 2022).

### 2.2.2.3 Degradación del patrimonio y del espacio público

#### a) Degradación del patrimonio edilicio por falta de rehabilitación

Además, de los BIC y BRL existentes en Ciutat Vella, muchos edificios se encuentran catalogados con otros niveles de protección (integral, parcial, ambiental y tipológica), unos 2.000, que suman un total del 12% de las edificaciones de Ciutat Vella (19.317 bienes inmuebles<sup>33</sup>). Muchos de ellos se encuentran sin rehabilitar, en una situación que, si no se revierte, podría derivar en ruina.

-Reflexionando sobre la situación del patrimonio edilicio trataremos la degradación de la edificación por falta de rehabilitación.

Según los datos del Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de València hay aproximadamente unas 511 edificaciones con algún grado de protección que cuentan con expediente abierto por su mal estado de conservación en el Centro Histórico lo que se traduce en que muchas de ellas cuentan con una orden de ejecución del Ayuntamiento por falta de conservación y mantenimiento de las mismas y con ello, la obligación de acometer obras de

<sup>33</sup> Oficina de Estadística del Ayuntamiento de València

reparación o rehabilitación. Además, este hecho obliga a los propietarios a adoptar las medidas necesarias para conservar el patrimonio. En algunos casos los propietarios adoptan estas medidas, pero en otros ni siquiera se localiza a la propiedad (frecuente teniendo en cuenta la antigüedad de las edificaciones de este distrito) por lo que los edificios en ruina acaban colapsando (figs. nºs 64 y 65).

Descripción	F. Inicio
CALABAZAS, 4; LIÑAN, 3 - AMENAZA RUINA INMINENTE	03/04/1990 00:00:01
COCINAS, 5 INTERVENCION CUERPO DE BOMBEROS.	14/09/1994 00:00:01
RIPALDA, 18-RUINA INMINENTE	26/01/1993 00:00:01
REJAS, 7 - RUINA INMINENTE -	15/10/1993 00:00:01
...	
LOS VENERABLES, 10	07/09/1994 00:00:01
BOLSERIA, 26 (R.I.)	25/10/2016 08:55:23
EN BORRAS Nº 11 - (C.R.)	12/04/2017 11:33:58
MERCADO, 21 - ARI	05/10/2017 13:06:59
TRANSITS, 5 - ARI	20/02/2019 09:31:06
BARCAS, 7 - ARI	20/02/2019 09:42:05
BOLSERIA, 37 - ARI	01/03/2019 12:44:38
BOLSERIA, 33 - ARI	11/03/2019 08:28:03
ROGER DE FLOR, 19 - ARI	18/10/2019 08:42:21
EN RODA, 4 - ARI	02/09/2020 12:16:05
ÁNGEL, 1	07/03/2022 09:22:26
SAN ANTONIO, 16 - RI	16/01/2023 13:46:28
APARISI Y GUIJARRO, 10 - RI	04/04/2023 13:06:13
CABILLERS 8	19/05/2023 13:46:38
SAN ANTONIO, 18 - RI	31/01/2023 13:47:44
CRUZ NUEVA, 12	14/05/2001 00:00:01
...	
CORREGERIA, 36	01/09/2004 00:00:01
CRUZ NUEVA, 14. (A.R.I)	27/03/2007 00:00:01
ESCUELAS DEL TEMPLE, 8 -R.I.-	07/10/2009 00:00:01
SALINAS, 5 - AMENAZA RUINA INMINENTE -	02/05/1994 00:00:01
SAGRARI DEL SALVADOR, 4 (OFICIO)	04/02/2019 08:17:38
ALUDERS, 3 (DE OFICIO)	15/02/2019 09:39:08
SERRANOS, 23 (R.I.)	20/04/2001 00:00:01
...	
CRUZ NUEVA, 10	30/03/2007 00:00:01
CRUZ NUEVA, 8	17/01/2008 00:00:01

Fig nº63: edificios con amenaza de ruina inminente en Ciutat Vella

Fuente: Servicio de Disciplina Urbanística (Ayuntamiento de Valencia). Consultado a fecha 10 de septiembre 2023

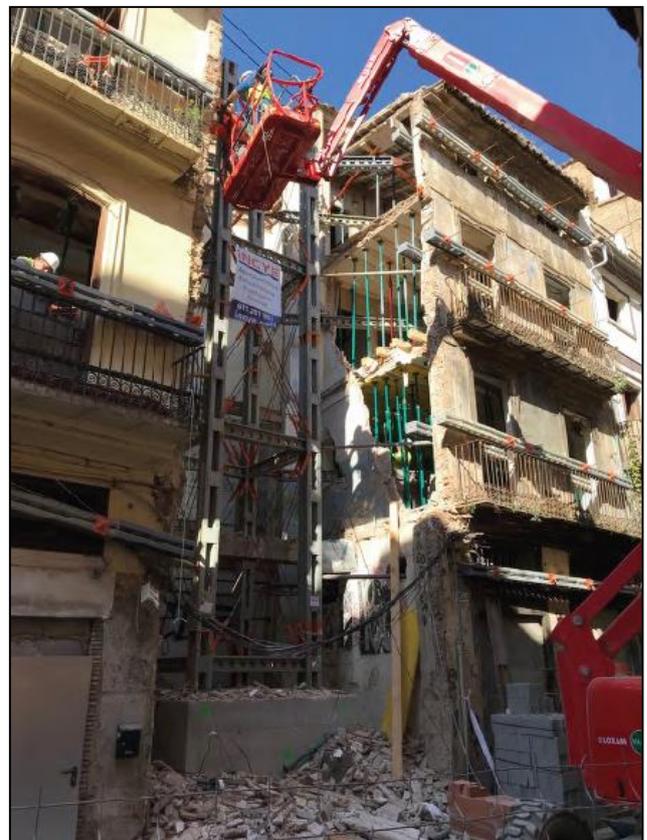
Las obras de intervención, según la gravedad de la situación y la responsabilidad del propietario se pueden llegar a ejecutar subsidiariamente por la Administración (Ayuntamiento). En última

instancia el inmueble puede llegar a situación de ruina. Esto implica que el inmueble puede colapsar y se procede en la mayoría de casos a su derribo. según la información facilitada por este Servicio del Ayuntamiento de València de las edificaciones en mal estado de conservación, 30 de las mismas se encuentran en situación legal de ruina (fig. nº63).



Figuras nº64 y nº 65: colapso de edificio en Corona 35 y situación de ruina inminente para los edificios laterales de calle Corona 33 y 37.

Fuente: fotografía facilitada por el Servicio de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de València.



*b) Degradación del espacio público: ocupación por terrazas, suciedad y exceso de ruido.*

-Es preciso señalar la situación de degradación el espacio público por ocupación de las terrazas, suciedad y exceso de ruido. Además del deterioro del patrimonio edilicio, se produce también la degradación del espacio público por la abundante suciedad (fig.nº 66) que genera el uso intensivo

turístico así como la apropiación de este espacio por las terrazas de locales de restauración (figs. nºs 66 a 69), entre otros. Hay una acumulación indebida de gente en las terrazas que han ido creciendo con el tiempo produciendo además molestias de contaminación acústica en calles y plazas saturadas de terrazas.

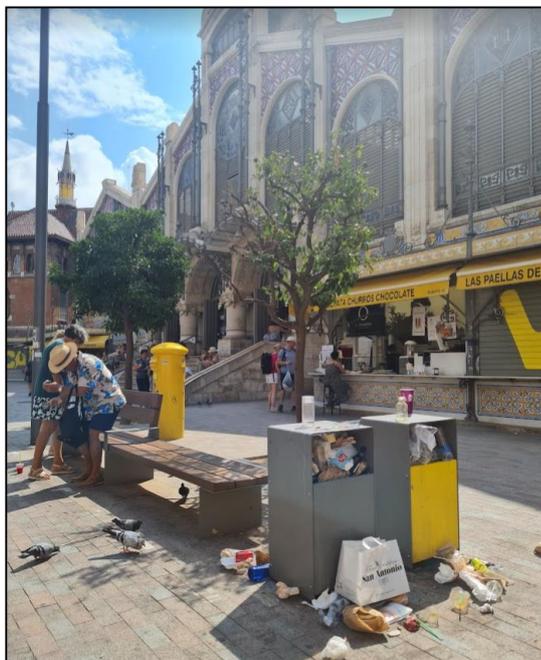


Figura nº66: suciedad frente al Mercado Central y La Lonja.

Autora: C. Ferrer (junio 2023)



Figura nº67: invasión de terrazas en calle En Sanz

Autora: C. Ferrer (junio 2023)

También se produce la ocupación del uso de muchos espacios por los turistas, espacios que bien podrían tratarse como lugares de relación para los vecinos de la ciudad. Pero los residentes se ven desplazados hacia espacios más degradados e inseguros.

Aunque el PEP establece una limitación para los locales de hostelería *“se aplicará en este subámbito la limitación de implantación de actividades de bares, cafeterías, incluidos restaurantes y similares que disten un radio inferior a 65 metros, aunque no cuenten con ambientación musical”*<sup>34</sup>, hay una descontrolada invasión de mesas en muchos espacios de València como los ubicados en los entornos de la Lonja de la Seda (Patrimonio de la Humanidad), del Mercado Central (Bien de Interés Cultural) así como en las calles próximas a la Plaza del Ayuntamiento tal como se observa en las imágenes anteriores y siguientes (figs. nºs 67-69).

<sup>34</sup> Art. 6.12.- Artículo Normas Urbanísticas Plan Especial de Protección de Ciutat Vella



Figura nº68: terrazas frente al Mercado Central y La Lonja.

Autora: C. Ferrer (junio 2023)



Figura nº69: terrazas en acera en calle Serranos.

Fuente: C. Ferrer (junio 2023)

La generación de suciedad y ruido además de una situación de malestar y daños en el propio paisaje histórico, como las escaleras de La Lonja, Patrimonio de La Humanidad (fig. nº70), provoca una mala imagen que va en detrimento de la calidad turística ofertada. Respecto al ruido de los locales de hostelería y terrazas, Ciutat Vella, cuenta con la declaración de zona ZAS<sup>35</sup> pero la medida esencial ha recortado solo media hora el cierre de las terrazas.

La peatonalización del espacio público en la que tanto se fundamentan los planes de sostenibilidad, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de València (2013), el Plan de Sostenibilidad Turística de

<sup>35</sup> Ayuntamiento de València. Declaratoria Zona ZAS Ciutat Vella.

Va <https://www.valencia.es/documents/20142/373008/20190129%2520Contingut%2520de%2520la%2520declaraci%25C3%25B3.pdf/c89c09d9-99f2-ac74-1183-49940ffbc32f>

València 2022-2024 o el propio Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, para reducir o limitar el tráfico y así reducir la huella de carbono, se ha convertido paradójicamente en una privatización del espacio público fundamentalmente destinada al turismo. La peatonalización se ha utilizado para inundar el centro de terrazas de hostelería, con las consiguientes molestias para los pocos vecinos que ya quedan en el barrio. Estas zonas peatonalizadas han sido rápidamente invadidas y ocupadas y no se ha dotado de zonas de relación y confort para los vecinos, en lugar de espacios ganados para el ciudadano, son espacios privatizados ganados para la hostelería. La existencia de espacios de relación es vital para que la ciudad fluya, para la buena salud de la misma. Estas zonas de la ciudad deben estar articuladas por un sistema de espacios públicos y dotadas de elementos de monumentalidad que les den visibilidad e integridad. El sentimiento de pertenencia a un lugar se basa en la existencia de espacios públicos accesibles, multifuncionales y equipados<sup>36</sup>. Hay que tener en cuenta que, más allá de los beneficios económicos que aporta el turismo para la economía y en concreto para la hostelería, se encuentra el derecho fundamental al descanso y el derecho de los ciudadanos y vecinos al espacio público.



Figura nº70: noticia de daños en La Lonja por botellón

Fuente: <https://www.lasprovincias.es/fallas-valencia/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html>

Consultado a fecha 1de Abril 2023

#### 2.2.2.4 El desequilibrio dotacional: Déficit de espacios públicos y de equipamientos

<sup>36</sup> Borja, Jordi (1988): "Ciudadanía y espacio público", en Revista del CLAD Reforma y Democracia, núm. 12, pp. 1-11.

a) *Déficit de espacios públicos de relación para los vecinos, zonas verdes e infantiles*

Además, los barrios contienen, edificios administrativos, centros sociales, escuelas, centros deportivos, etc. La falta de vecinos, tanto de adultos como de niños provoca, cada vez más, la ausencia de necesidades y, en consecuencia, la desaparición de los edificios dotacionales, de las escuelas, de los ambulatorios, de los centros de servicios sociales, de los edificios de seguridad ciudadana; en definitiva, de espacios para el encuentro, provocando con ello la transformación de la ciudad y dando lugar a un centro urbano fantasma. Sin un barrio, la gente deja de reconocerse y la ciudad pierde su imagen, su identidad. En resumen, sin población no hay servicios ni dotaciones públicas ni necesidad de las mismas.

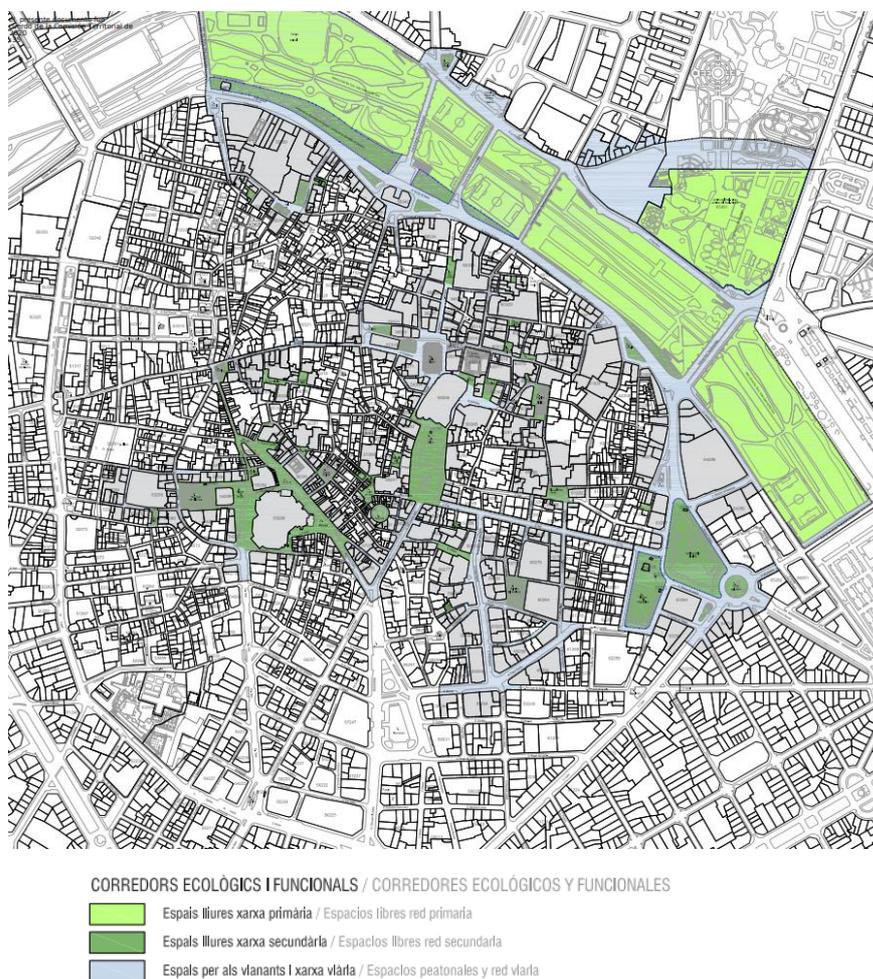


Figura nº 71: plano I-10 información PEP. Infraestructura verde

Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=1196219>

- El Déficit de espacios públicos debido a un uso privativo intensivo de los mismos ha mermado los espacios para la relación de los vecinos; las zonas verdes y zonas de juegos infantiles. Las políticas llevadas a cabo en los últimos tiempos, y en concreto a raíz del PEP, son políticas centradas en la “sostenibilidad”, en mejorar fundamentalmente el aspecto de la huella de carbono mediante la

peatonalización de las calles y la creación de “zonas blandas” para justificar, entre otros aspectos, la mejor gestión de los flujos de turistas. Pero si analizamos detenidamente las nuevas zonas creadas o peatonalizadas que el PEP (fig. nº71) incluye en su red primaria como zonas verdes, veremos que en realidad son plazas duras de cemento con apenas arbolado; las peatonalizaciones y ajardinamientos más relevantes llevadas a cabo estos últimos años según lo dispuesto en el PEP son: la Plaza del Ayuntamiento, la Plaza de la Reina y los Jardines del Hospital (figs. nºs 72 y 73). El PEP establecía la necesidad de espacios públicos vinculados al uso residencial. Además, primaba la peatonalización, y la implantación del carril bici y la eliminación de los aparcamientos en superficie.

Los objetivos de la implantación de espacios libres que establece el PEP son: *“Los espacios libres urbanos deben satisfacer las necesidades que requiera el uso residencial en cada zona y dedicar la mayor superficie posible del área al uso estancial y de circulación peatonal”*.

Sin embargo, los dos primeros no son espacios de relación para los vecinos ni zonas con ajardinamiento sino espacios de paso, explanadas para eventos o espacios para el flujo de turistas; espacios sin vegetación ni bancos ni zonas de juego infantiles las cuales resultan necesarias y fundamentales en cualquier barrio. El tercer espacio creado con una finalidad de jardín es una zona troceada donde duermen y habitan los indigentes de València y donde las pocas zonas verdes que hay se han convertido en un espacio exclusivo para los perros y sus “necesidades”.



Figura nº72: peatonalización de la Plaza del Ayuntamiento de València.

Fuente: <https://www.lasprovincias.es/fallas-Valencia/protegen-puerta-principal-20190312011923-nt.html>



Figura nº73: Jardín del Hospital.  
Autora: C. Ferrer (junio 2023)

La falta de zonas de juegos infantiles es más que evidente en Ciutat Vella. Únicamente se han instalado tres pequeñas áreas en todo el Distrito 1: en Calle del Hospital, Calle Hiedra y en la calle Hort d'Encendra (figs. nºs 74 - 76). De estos tres, uno ya existía, el de la Calle del Hospital, y únicamente se ha ejecutado su remodelación. Los tres cuentan con una ocupación del 100% durante todo el año aun habiendo una gran concentración de indigentes durmiendo en los mismos. En el jardín de la calle del Hospital «*Se ponen con colchones en las zonas de juegos infantiles y en la misma acera de la avenida del Oeste*», indica la secretaria de la asociación de vecinos de El Palleter, María José Volta.<sup>37</sup>



Figura nº 74: parque sin sombra y mobiliario de acero en calle Hort d,Encendra.  
Autora: C. Ferrer (septiembre 2023)

<sup>37</sup> <https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/velluters-alerta-campamentos-20180806193058-nt.html>



Figura nº75 y 76: parques infantiles en calle Hiedra y calle del Hospital.  
 Autora: C. Ferrer (junio 2023)

En el jardín de la calle Hiedra, además de indigentes, los bancos se encuentran ocupados por las prostitutas que frecuentan la zona evidenciando un claro descontrol en el barrio por las atenciones sociales.

Los beneficios que debiera producir la peatonalización y mejora los espacios libres se ven contrarrestados por la necesidad de aparcamientos para los residentes. Se han destruido cientos de plazas de aparcamiento, pero no se ha mejorado el estacionamiento ni público ni privado en Ciutat Vella con un déficit de unas 2.000 plazas. Esto, sumado a las dificultades de acceso y movilidad, hace para los residentes una incomodidad añadida y para el resto de ciudadanos al no disponer de un aparcamiento público de proximidad, no poder acudir a los comercios del barrio.

*b) Déficit de equipamientos públicos: centros escolares, sanitarios, etc.*

-Además existe un déficit de equipamientos públicos que puede ir en aumento. La carencia de equipamientos puede provocar el desplazamiento de residentes hacia otros barrios. El Plan Especial de Directrices de València estableció unos criterios comunes para mejorar la calidad urbana de toda la ciudad determinando en el Distrito 1 de Ciutat Vella una situación deficitaria respecto a los equipamientos educativos y centros de mayores tanto en número como en distancia accesible desde todo el distrito.

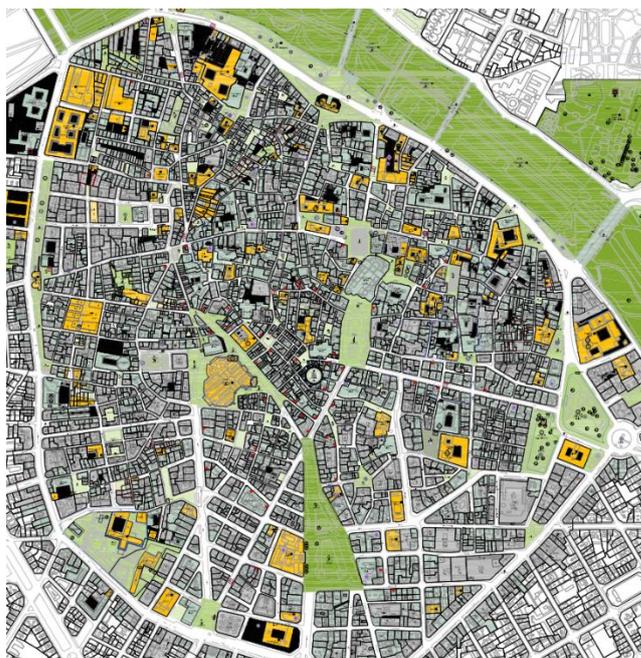
La necesidad de equipamientos dotacionales es patente para el Distrito de Ciutat Vella. La dotación de equipamientos, aunque según los datos del PEP es mayor a la exigida por las directrices del Plan General Estructural no se ha ejecutado ni en un 1% como puede verse en la tabla nº6, por lo que existe un gran desequilibrio dotacional en el ámbito.

EQUIPAMIENTO	EMPLAZAMIENTO	NUEVO
centro docente infantil y primaria	calle Baja y Salinas	nuevo
equipamiento de uso múltiple SQM	C/ Vinatea-Beata	nuevo
equipamiento educativo cultural	Refugio C/Espada.	nuevo

equipamiento educativo	Colegio Santa Teresa y contiguas	nuevo
escuela de idiomas	plaza de la Bocha y calle Camarón	nuevo
Centro de escuela de personas adultas	calle Balmes, 31, 33, 37	nuevo
Centro de escuela de idiomas	calle Martín Mengod	nuevo
educativo docente, IES Carmen	Calle Beneficencia	ampliación
biblioteca	Calle Tavernes de la Valldigna 4	ampliación
dotacional múltiple	calle Guillem de Castro (Hacienda)	modificado
dotacional múltiple	Calle del Salvador	modificado
centro sanitario	calle Ximénez Sandoval 6.	modificado
dotacional múltiple	Pza Nápoles y Sicilia, Antiguo edificio CCOO	nuevo
dotacional múltiple	Muro de Santa Ana Antiguo edificio casa de los caramelos	nuevo
Sin ejecutar de las UE22 y UE27	Na jordana	eliminado
Asociación de Caridad S Vicente de Paul	C/ Beneficencia 11	eliminado
Centro Teatral Escalante.	C/ Landerer 5	eliminado
Correos València.	Plaza del Ayuntamiento 24	eliminado

Tabla nº6: los equipamientos en el PEP

Los equipamientos cuya eliminación ya se encontraba propuesta se han cerrado definitivamente; en cambio, no se ha ejecutado ninguno de los equipamientos nuevos que estaban previstos en el Plan. En el siguiente plano (fig. nº77), en color amarillo, vemos los equipamientos, existentes y los propuestos.



DOTACIONS (EQUIPMENTS) / DOTACIONES (EQUIPAMIENTOS)  
 EQUIPAMENT PÚBLIC / EQUIPAMIENTO PÚBLICO  
 (PB) EQUIPAMENT PÚBLIC EN PLANTA BAIXA DE L'EDIFICI. La rest:  
 EQUIPAMIENTO PÚBLICO EN PLANTA BAJA DEL EDIFICIO. El r

Figura nº 77: Plano O-08. Plano de ordenación. Régimen Urbanístico  
 Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

### 2.2.2.5 Pérdida de calidad de vida del barrio

#### a) Solares vacíos, problemas sociales

-Respecto a los Solares vacíos (fig. nº78), las áreas degradadas de Ciutat Vella se concentran en algunos puntos, como el llamado “barrio chino” (en Velluters) con la mayoría de solares vacíos del distrito llenos de suciedad (calle En Bany, Calle Espadan o calle Balmes frente al colegio Escuelas Pías); Su estado afecta a la degradación del ámbito, generando inseguridad y haciendo el barrio susceptible del abandono por familias y vecinos en busca de otros barrios más cómodos y seguros.

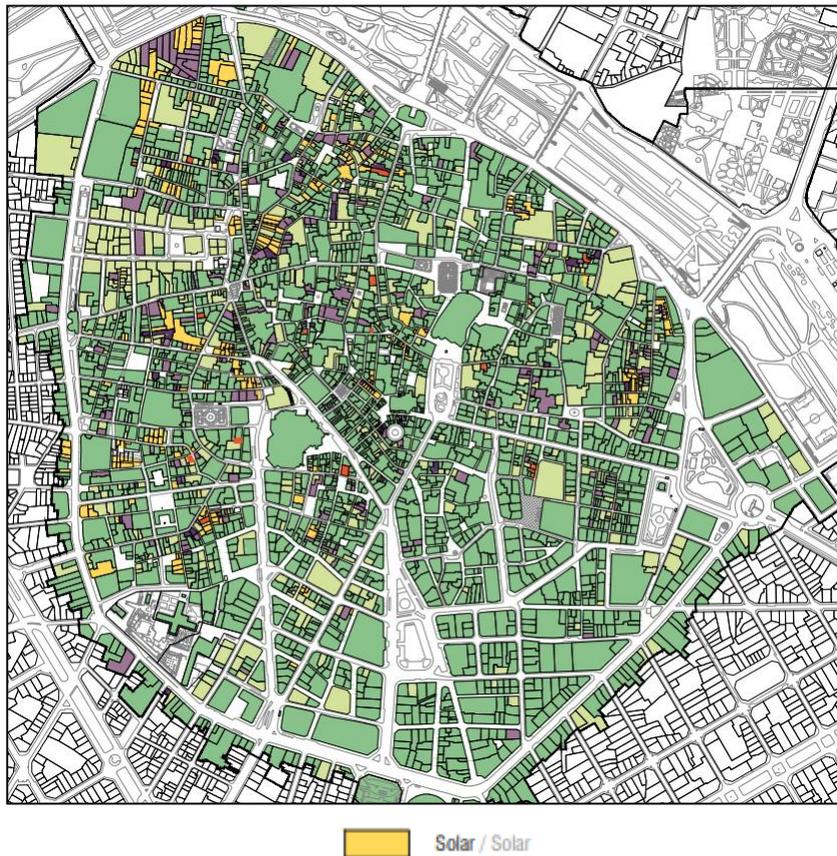


Figura nº78: Plano de solares PEP. Plano A-06. Estado de la edificación. Fuente: PEP Ciutat Vella.  
Fuente:<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>.

Algunos solares son puntos de venta de droga y de prostitución. Las calles Viana y Balmes, junto a un colegio de más de 1.000 alumnos que además es Bien de Interés cultural (Escuelas Pías), son un incesante ir y venir de prostitutas callejeras por donde los niños, desde los 3 hasta los 18 años, cruzan sin cesar a lo largo del día. Las drogas y su venta han traído consigo un aumento de la

delincuencia. Según datos de la criminalidad en València, esta ha aumentado un 12,5% en el centro de la ciudad<sup>42</sup> y se sitúa al nivel de la ciudad de Madrid en infracciones penales<sup>43</sup>

Analizaremos la situación jurídica de estos solares. La mayoría continúan en la misma situación a día de hoy que al aprobar el PEP: con unidades de ejecución pendientes de resolver, no hay una mejora ni escasa ni sustancial respecto a la situación de hace algunos años y no se prevé que la haya. La propuesta del Plan consistía en modificar y reducir el número de unidades de ejecución (pasar de 18 Unidades de Ejecución a 7 unidades de ejecución) del ámbito, así como simplificar la tramitación y desarrollo de las mismas. De las siguientes 7 unidades de ejecución para tramitar por actuación integrada (tabla nº7), únicamente se ha aprobado una, la UE 2 MPEPRI en el barrio de Seu-Xerea (situada entre las calles Poeta Liern y Gobernador Viejo).

	<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>ESTADO PREVIO</b>
1	UE-B MPEPRI Mercat	Con programa de actuación aprobado
2	UE 12 MPEPRI Velluters	Con programa de actuación aprobado
3	UE 2 MPEPRI Seu-Xerea	Nueva. Recuperación trama histórica
4	UE 6, 8, MPEPRI Carme	Nueva delimitación para muralla musulmana
5	UE 22 MPEPRI Carme	Nuevas edificaciones protegidas. Aumento edificabilidad
6	UE 10 MPEPRI Velluters	Nueva. Recuperación trama histórica
7	UE 11 MPEPRI Velluters	Nueva. Aumento espacio libre. Equipamiento

Tabla nº7: las unidades de ejecución en el PEP

Los solares pueden ser de titularidad privada o de titularidad pública:

Respecto a los solares de titularidad pública citar el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, aprobado en diciembre 2017 para el periodo 2017-2021 y que proponía 7 solares municipales (no confundir con los solares de propiedad privada del RMSER) aptos para edificación residencial. De estos 7, cinco se destinaron en el PEP a vivienda social. Se han extraído los siguientes datos de la base de datos del Ayuntamiento de València: existen actualmente cinco solares propiedad municipal destinados a vivienda social de los cuales solamente dos cuentan con licencia, uno en Calle Sogueros (fig. nº79) con 4 viviendas y otro en Plaza Doctor Collado con 9 viviendas, pero, aunque están en construcción, por el momento no se ha finalizado la ejecución de ninguno de ellos. Por otra parte, en el PEP se decía lo siguiente:

<sup>42</sup> Epdata.com

<sup>43</sup> <https://okdiario.com/comunidad-valenciana/delincuencia-desata-valencia-ribo-supera-297-puntos-barcelona-25-madrid-8613537>

*“Es muy importante, para poder alcanzar los objetivos que propone el PEP, que se gestione el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València, recientemente aprobado, y se tenga en consideración de forma prioritaria este ámbito en los futuros planes de vivienda que se elaboren en años sucesivos.”<sup>44</sup>*



Figura nº 79: edificio de Aumsa en construcción en calle Sogueros  
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)

Respecto a los solares de titularidad privada se encuentran recogidos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar del Ayuntamiento de Valencia (RMSER) (fig. nº80) y viene definido por la legislación Urbanística. El art 170.1 de la LOTUP<sup>45</sup>, define el RMSER como “un registro administrativo de carácter público y obligatorio en el que se incluirán los inmuebles en régimen de edificación o rehabilitación forzosa y aquellos sobre los que exista orden de edificación o rehabilitación en vigor”. Se trata de una herramienta necesaria para revitalizar los cascos históricos y las zonas urbanas que vienen soportando desde un tiempo a esta parte auténticos procesos de decadencia y degradación. En Ciutat Vella hay 45 solares incluidos en el RMSER.

Se ha consultado con el Servicio de Centro histórico del Ayuntamiento de Valencia y de los solares incluidos en el Registro en los últimos 6 años únicamente se ha edificado uno.

<sup>44</sup> Memoria descriptiva y justificativa del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (2020)

<sup>45</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

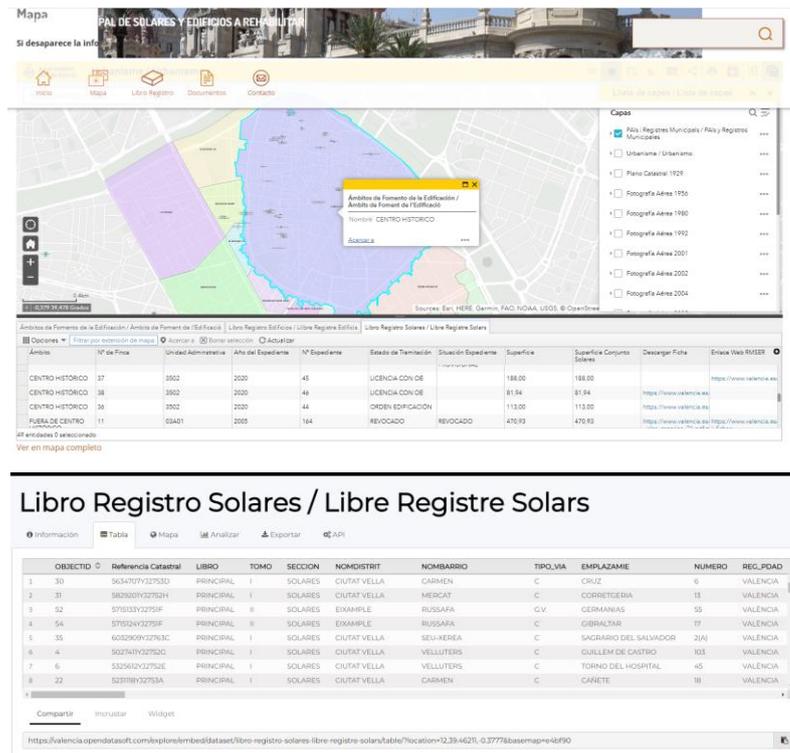


Figura nº 80: Registro de Solares (RMSER)  
 Fuente: <https://www.Valencia.es/cas/urbanismo/registro-municipal-de-solares-y-edificios-a-rehabilitar>

### 2.2.3 Balance sobre la situación actual

**BALANCE**

**Exceso del uso terciario**

- Las diversas situaciones actuales expuestas que se están produciendo en el Centro Histórico se ordenan mediante el PEP en múltiples aspectos como la regulación de los usos.
- El exceso de usos terciarios: el PEP tiene la capacidad para establecer qué usos y en que porcentajes se confieren a cada parcela catastral y se han superado los límites que estableció.
- El turismo, con el modelo actual, no es sostenible y no es una actividad inofensiva. Los planes turísticos y urbanísticos de antes de la pandemia no sirven en la actualidad en muchos ámbitos de la ciudad como es el caso de Ciutat Vella.

**Precio de la vivienda disparado y falta de oferta inmobiliaria**

- La conversión de viviendas en apartamentos turísticos no legalizables ha extraído un volumen importante de viviendas del mercado residencial en Ciutat Vella, encareciendo el acceso a la vivienda y la vida en el barrio para sus residentes
- Sin vecinos no hay barrios y sin barrios no hay forma de mantener los valores tradicionales de ninguna ciudad, ni de ningún Centro Histórico.

-En relación con el cierre del pequeño comercio de proximidad, el PEP, puede controlar y regular el uso permitido en los locales, así como su imagen urbana. Los establecimientos emblemáticos se encuentran catalogados en el PEP. Tenemos una normativa que no se está aplicando por lo que aparece un problema de gestión.

-Se produce el deterioro de la identidad de los barrios por la colonización turística que incide sobre el derecho fundamental de los residentes a una vivienda y a una vida en sociedad.

-El sector turístico es un potente generador de riqueza, pero puede ser peligroso si no se gestiona de la manera adecuada (Agenda 2030)<sup>46</sup>.

### **Degradación del patrimonio y del espacio público**

-La ONU ha destacado la necesidad de la sostenibilidad social como clave para el desarrollo urbano de las ciudades (Agenda 2030)<sup>47</sup>. Es necesaria una herramienta actualizada y que se adapte al cambio de la ciudad y al crecimiento del turismo.

-La situación del Patrimonio es un indicativo del estado de la gestión del Patrimonio Cultural y para su adecuado mantenimiento necesita un compromiso firme por parte de la administración. La gestión del patrimonio de Ciutat Vella mediante la aplicación del Plan Especial es una cuestión de regulación normativa y del compromiso de la Administración depende el resultado

-La gestión del patrimonio de Ciutat Vella mediante la aplicación del Plan Especial es una cuestión de regulación normativa. No se trata solamente de proteger los edificios individualizadamente sino de crear medidas de gestión de conjunto.

-El patrimonio histórico debería revertir como recurso en beneficio de la población residente, que es, en última instancia, quien se ha de identificar con su patrimonio, con su legado del pasado y quien tiene la insustituible misión de explotar ese recurso, así como de cuidarlo y conservarlo (Exceltur 2022).

-El espacio público precisa de espacios más humanizados, espacios de relación para los ciudadanos. Además existe un déficit de equipamientos que va en aumento.

### **Pérdida de la calidad de vida del barrio**

-El Centro Histórico se está convirtiendo en un destino saturado que produce un agotamiento al vecindario.

-Insostenibilidad del sistema por la excesiva saturación de los medios y del consumo de recursos ciudadanos: exceso de terrazas, ruido, suciedad etc

Tabla nº8: Balance del análisis sobre la situación actual en Ciutat Vella

<sup>46</sup> Ministerio de derechos sociales y Agenda 2030. Gobierno de España  
<https://www.mdsocialesa2030.gob.es/agenda2030/index.htm>

<sup>47</sup> Ministerio de derechos sociales y Agenda 2030. Gobierno de España  
<https://www.mdsocialesa2030.gob.es/agenda2030/index.htm>

## 2.3 Marco normativo de referencia

Además de los aspectos sociales referidos al contexto del PEP, este apartado se dedica a analizar la normativa de aplicación en este Trabajo de Fin de Master para facilitar su comprensión, desde el marco internacional al local en los aspectos más relevantes relacionados con el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Además, analizaremos la cuestión sobre la revisión y modificación de los planes y programas.

### 2.3.1 Normativa de ámbito internacional y europeo

En el marco internacional y europeo encontramos numerosos tratados internacionales y convenciones que resaltan el valor y la necesidad de la protección jurídica y la gestión adecuada de los centros históricos.

Encontramos los conceptos fundamentales sobre la definición de paisaje y del paisaje histórico de organizaciones internacionales como el Consejo de Europa y la Unesco:

INSTITUCION	DOCUMENTO
<b>Consejo de Europa (Florenca,2000)</b>	<b>Convenio Europeo del Paisaje</b> <sup>50</sup> Definición de paisaje y paisaje cultural
<b>UNESCO (2011)</b>	<b>Recomendación Sobre El Paisaje Urbano Histórico</b> <sup>51</sup> Sobre la conservación de paisaje urbano histórico y el desarrollo equilibrado social y económico. <b>Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.</b> Sobre los centros históricos inscritos en la lista de patrimonio mundial
<b>ICOMOS (el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios)</b>	<b>Cartas de Restauración.</b> Recomendaciones que rigen las intervenciones en los Bienes Culturales, algunas de ellas recogen una serie de medidas para proteger los conjuntos históricos -Carta de Atenas (1931) <sup>52</sup> sobre la salvaguardia de la arquitectura. -Carta de Venecia (1964) <sup>53</sup> sobre monumentos y sitios históricos

<sup>50</sup> Convenio Europeo del Paisaje. Florenca (2000). [https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-territorial/090471228005d489\\_tcm30-421583.pdf](https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-territorial/090471228005d489_tcm30-421583.pdf) (Consulta: 10 Septiembre 2023)

<sup>51</sup> UNESCO [https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957\\_spa](https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957_spa) (Consulta: 10 Septiembre 2023)

<sup>52</sup> Carta de Atenas (1931) (Consulta: 10 septiembre 2023)

<sup>53</sup> Carta de Venecia (1964) (Consulta: 10 septiembre 2023)

-Carta de Washington (1987)<sup>54</sup> sobre que las nuevas funciones de los bienes culturales deben ser compatibles con el carácter de las poblaciones.

Respecto a los usos, apuntan a que el nuevo uso a implantar en los bienes patrimoniales debe respetar el carácter histórico y artístico del edificio

Tabla nº9: Normativa de ámbito internacional y europeo

### 2.3.2 Normativa de ámbito estatal

A nivel regulatorio español, los centros históricos de las ciudades, por su doble condición, de elementos patrimoniales y conjuntos urbanos, cuentan con normativa tanto urbanística como patrimonial aplicable.

DOCUMENTO	CONTENIDO
<b>Constitución Española de 1978</b>	art.46. la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad
<b>Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español</b>	Establece el concepto de Bien Cultural de Interés Nacional Interés (Bien de Interés Cultural – BIC) con diferentes categorías para estos elementos. art. 20.1. Obligación de los ayuntamientos de desarrollar un Plan Especial de Protección para garantizar la conservación de los Bienes de Interés Cultural. <i>“La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas.”</i>

Tabla nº10: Normativa de ámbito estatal

<sup>54</sup> Carta de Washington (1987) (Consulta: 10 septiembre 2023)

Antes de la aprobación de la Constitución española de 1978, los primeros atisbos del tratamiento jurídico del patrimonio se encuentran en el Reglamento de Obras, Bienes y Servicios Municipales de 1924, el Decreto de 1926 sobre Protección, Conservación y Acrecimiento de la Riqueza Artística de España, y Ley de 13 de mayo de 1933 relativa al Patrimonio Artístico Nacional.

En relación con la normativa urbanística, existe la Ley del Suelo de 1956, que menciona los Planes Especiales que tenían por objeto proteger sitios y conjuntos históricos y artísticos, y también los Planes de Regeneración Urbana (Planes de Reforma Interior – PERI) que podían “establecer reglas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de naturaleza elementos o espacios, y establece la limitación de usos o de las instalaciones incompatibles con su naturaleza”.

En respuesta al artículo 46 de la Constitución Española que establece la obligación de conservar el patrimonio histórico, cultural y artístico se aprueba la Ley del Patrimonio Histórico Español en 1985, seguida por la Ley de Tierras de 1992.

### **2.3.3 Normativa autonómica y local**

-El Plan General de Ordenación Urbana de València fue aprobado en diciembre de 1988. La implementación de este plan incluyó la introducción de un instrumento de planificación denominado Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI). Así, entre 1990 y 1993, bajo esta figura se aprobaron los 5 PEPRIS para el Distrito de Ciutat Vella.

Estos PEPRI en general abogaron por la conservación del tejido urbano y el *sponging* selectivo (demolición selectiva de edificios en zonas densas, entornos urbanos históricos para dar paso para espacios públicos o servidumbres de paso), con la introducción de la gestión técnicas como la expropiación.<sup>43</sup>

-A consecuencia de la Ley o de Patrimonio Histórico Español 1985, poco después, el 3 de mayo de 1993, el Centro Histórico de València fue declarado BIC en la categoría “Conjunto Histórico”. Según la propia declaración:

*“El conjunto histórico de la ciudad de València constituye el patrimonio cultural más importante de la Comunidad Valenciana, caracterizado por una morfología urbana heterogénea y con múltiples renovaciones estructurales.”*

En ese momento, tras la declaración, ya existían los Planes Especiales de Protección y de Reforma interior de los diferentes barrios del Distrito 1 de Valencia (PEPRIs). En consecuencia, para el desarrollo y ejecución del cumplimiento del planeamiento urbanístico para el “Conjunto Histórico de la ciudad de València”, se establecieron una serie de marcos de colaboración y acuerdos entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de València. El primer acuerdo fue el Plan de Rehabilitación Integral de València Antigua (Plan RIVA 1992-1997), firmado el 16 de junio de 1992, para la intervención en el Centro Histórico. El mayor problema en la implementación de este acuerdo fue su alto costo económico; entonces la financiación era insuficiente y muchos objetivos finalmente no se cumplieron. Sin embargo, las condiciones de vida y la calidad de vida en estos barrios del centro de la ciudad mejoraron sustancialmente<sup>55</sup>. Los PEPRIs de la década de 1990 demostraron ser igualmente insuficiente e ineficaces (Gaja Díaz, F. 2001).

-Además, la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) tras su modificación en el año 2007 establecía la obligación (arts. 34 y 39) de elaborar un plan especial de protección de los conjuntos históricos declarados Bien de Interés Cultural (BIC), (ya lo establecía la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español)

*Art.34. “La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el ayuntamiento correspondiente la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración...”*

*Art. 39. “Los planes especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquéllas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección”.*

Por ello, el Ayuntamiento de València detectó la necesidad de un plan urbanístico que contemplara una adecuación a la normativa autonómica y, al mismo tiempo, aunara los fines jurídicos en materia urbanística y patrimonial para lograr la coherencia y la sostenibilidad en su gestión.

---

<sup>55</sup> Extraído y adaptado del Artículo Casar Furió, ME. , Viñals Blasco, MJ. , (2020) “The Special Protection for the Historic ‘Ciutat Vella’ (València, Spain). A new tool to approach heritage enhancement and management”, pp. 1310-1319, EAAE-ARCC International conference and 2nd Valencia International of Research in Architecture, 11-4 Noviembre 2020, The Architect and the City, Vol. 2, Editorial Universitat Politècnica de València, <http://lallibreria.upv.es>

-En consecuencia, en 2015 se inicia la tramitación del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella como el instrumento normativo para la “protección” del Centro Histórico de la Ciudad, con la denominación administrativa de “Ciutat Vella” ya que la Ley de Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), establecían la obligación realizar un Especial Plan de Protección de los ámbitos de los municipios en los que se declara un BIC, en este caso un “Conjunto Histórico”. En consecuencia, con la Declaración de BIC, y por estar expresamente contemplado en la Ley 4/1998 de Patrimonio Cultural Valenciano, el PEP de Ciutat Vella vendrá a desplazar en el ordenamiento jurídico a las normas de protección contenidas en el Decreto de Declaración que han regido hasta este momento, así como también a los PEPRI.

-Por otra parte, la normativa urbanística autonómica vigente en el momento de aprobarse el Plan era la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, LOTUP (ya derogada). Actualmente en la Comunidad Valenciana está en vigor el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (TRLOTUP 21).

La LOTUP en su artículo 14, y que hoy se mantiene en el TRLOTUP, define los tipos de instrumentos de ordenación urbanística previstos entre los que se incluyen los planes especiales y los catálogos de protecciones. Igualmente, mantenido, ya en el artículo 43 de la normativa en relación con el Plan Especial se establece lo siguiente:

*"Los planes especiales complementan a los demás planes y, en su caso, los modifican. Pueden formularse con la finalidad de establecer la ordenación territorial y urbanística de actuaciones incluidas en otros instrumentos de ordenación, la ordenación de proyectos de obras, servicios o actividades que sean de interés general, actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación sobre el medio urbano a que se refiere esta ley y la legislación del Estado en esta materia, o en los supuestos regulados en la legislación sectorial que resulte de aplicación".*

-Finalmente, el PEP es aprobado el 13 febrero 2020 (BOP, nº 39, suplemento, anuncio de aprobación, 26/02/2020), siendo el único documento que establece la normativa patrimonial además de la urbanística de Ciutat Vella.

Además, este Plan Especial es el instrumento para que el Ayuntamiento de València cumpla lo dispuesto en el art. 34.8 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV), conforme al cual, la declaración de interés cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien la obligación de incluirlo en la ordenación estructural de su planeamiento y en el

correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de esta Ley y al decreto de declaración.

En cumplimiento del Art. 39 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) el PEP regula los criterios que el Plan establecerá, así como los objetivos y directrices del mismo.

Atendiendo a las determinaciones de este artículo entre la documentación que debe contener el Plan Especial y que forma parte del documento con eficacia normativa se incluye el Catálogo. En este caso, por aplicación de la normativa sectorial, de la LPCV y a partir de la modificación de 5/2007 de esta ley, en el art. 39.3 c) se exige que el Plan Especial incluya un Catálogo de Protecciones, con el contenido y las determinaciones que en esta misma ley y en la legislación urbanística se establecen. Mediante el Catálogo de Protecciones del Plan Especial se desarrolla el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural incluidos en el ámbito del mismo. Además, establece las condiciones y requisitos a los que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles declarados como BIC y a su entorno de protección.

Con el fin de desarrollar la protección de los bienes incluidos en su ámbito, el Plan Especial analiza los Decretos que declaran como Bien de Interés Cultural los inmuebles que son objeto del presente plan para de esta forma determinar claramente sus objetivos: el bien, la delimitación y el entorno, las normas de protección, medidas de conservación de los inmuebles etc. Además, el PEP incorpora otros planes de protección además de establecer las determinaciones patrimoniales para los nuevos elementos catalogados.

El Plan Especial de Protección por su propia naturaleza es un instrumento normativo urbanístico y a la vez patrimonial. Además de lo mencionado en el párrafo anterior el Plan regula:

- El régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural, así como de sus entornos; y de los restantes bienes patrimoniales
- El régimen de edificación, uso y actividades del ámbito, así como de los inmuebles BIC y del entorno de protección de los mismos.

-Cabe señalar además la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, anterior a la aprobación del PEP. Esta ley tiene por finalidad promocionar y ordenar la actividad turística, establecer la planificación territorial de la actividad turística y la elaboración de un estatuto del municipio turístico. Define la marca turística «Comunitat Valenciana». Asimismo, regula las diversas modalidades de alojamientos turísticos, así como la

actividad de las agencias de viajes y de los guías oficiales de turismo. Introduce por primera vez el concepto de Viviendas de uso turístico exigiendo para las mismas un informe de compatibilidad y una inscripción una vez obtenida la anterior en el registro en Turismo de la Comunidad Valenciana. El incumplimiento se considera una infracción grave con cese de la actividad. Esta ley regula la inspección y define asimismo los tipos de infracciones y sanciones.

-En respuesta a la pandemia, el Ayuntamiento de València elaboró en 2020 el Plan de Estímulo al Turismo. Posteriormente, diseñó el Plan de Sostenibilidad Turística 2022-2024, *“para orientar e impulsar la ciudad como destino en la etapa posterior a los momentos más difíciles a la pandemia y seguir avanzando en sostenibilidad, innovación, creación de valor e inteligencia, de acuerdo con los requisitos y estándares globales a nivel medioambiental, económico y social”* según se cita en el Propio Plan.

AÑO	DOCUMENTO	CONTENIDO
1988	<b>El Plan General de Ordenación Urbana de València (1988)</b>	introducción de un instrumento de planificación denominado Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI)
1985	<b>Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español</b>	Concepto de Bien Cultural de Interés Nacional Interés (Bien de Interés Cultural – BIC) con diferentes categorías para estos elementos.  art. 20.1. Obligación de los ayuntamientos de desarrollar un Plan Especial de Protección para garantizar la conservación de los Bienes de Interés Cultural
1992-97	<b>Plan RIVA</b>	Ayudas para la intervención en el Centro Histórico
1998	<b>Ley 4/1998, de 11 de junio, de patrimonio Cultural Valenciano</b>	Obligación de elaborar un plan especial de protección de los conjuntos históricos declarados Bien de Interés Cultural

<b>2014</b>	<b>Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana</b>	Derogada por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje
<b>2020</b>	<b>Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (26/02/2020),</b>	Refundir los 5 planes (PEPRI) de Ciutat Vella
<b>2018</b>	<b>Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana</b>	Introduce por primera vez el concepto de Viviendas de uso turístico
<b>2022</b>	<b>Plan de Sostenibilidad Turística</b>	En respuesta a la pandemia del Covid-19

Tabla nº11: Normativa de ámbito autonómico y local

### 2.3.4 Los planes urbanísticos y su permanencia en el tiempo

Partiremos de que en el momento de aprobarse el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella, la normativa vigente estatal en materia urbanística era el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS). Por su parte, en la Comunidad Valenciana, la normativa de aplicación autonómica era la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana que como se ha visto, actualmente está ya superada (hoy TRLOTUP 21) (fig. nº81).

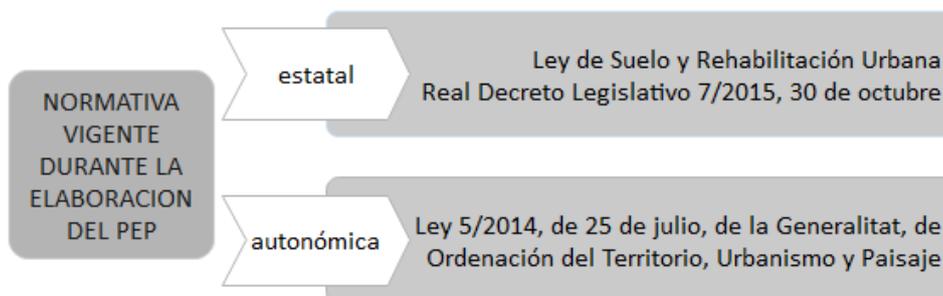


Figura nº 81: Normativa vigente durante la elaboración del PEP.  
Fuente: elaboración propia

Conviene diferenciar brevemente entre modificación y revisión del planeamiento (fig. nº82): la revisión es la adopción de criterios distintos a los planteados en la estructura del plan debido a la aparición de circunstancias sobrevenidas o elección de un nuevo modelo territorial, cambio de la calificación del territorio, es decir, la aplicación de un modelo nuevo y diferente del anterior. La modificación, en cambio, contempla alteraciones aisladas del planeamiento que no afectan a las líneas o elementos esenciales del Plan y por tanto no llega a tener el carácter de la revisión. Por tanto, la revisión supone una nueva potestad de planeamiento mientras que la modificación no.

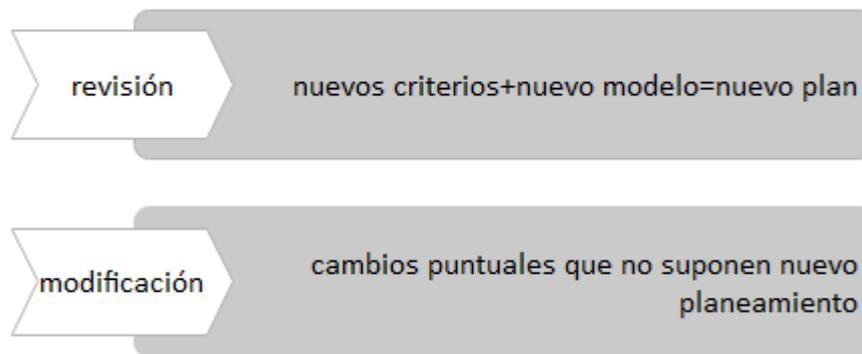


Figura nº 82: Modificación y revisión del planeamiento.  
Fuente: elaboración propia

-Como hemos expuesto la regulación estatal vigente es el TRLS<sup>57</sup> del año 2015, pero conviene aclarar que la ley precedente de 1976, la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana<sup>58</sup>, seguía en vigor. Esto fue así porque, aunque la ley intermedia a ambas, de 1992 (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Ref. BOE-A-1992-15285) derogaba esta ley de 1976, una Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) 61/1997, de 20 de marzo, Ref. BOE-T-1997-8872 declaró inconstitucional y nula la derogación, por lo que debía entenderse que esta norma permanecía vigente. Es importante citar este TRLS de 1976 porque, de acuerdo con lo establecido en él, los planes de Ordenación sí que podían revisarse por los Ayuntamientos cada cuatro años. Por ejemplo, en el artículo 12 del TRLS de 1976 se dispone que:

*“Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general: Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan.”*

<sup>57</sup> Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

<sup>58</sup> el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

-La Ley del suelo autonómica que actualmente se encuentra en vigor es el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje que en su artículo 71 manifiesta la vigencia indefinida de cualquier tipo de Plan con contenido normativo.

*“Artículo 71 Vigencia de los planes: Los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, salvo que en ellos se disponga otra cosa, y vinculan a la administración y a los particulares. Su revisión y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste la inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias.”*

Se pretende poner freno con este artículo a los modelos de crecimientos ilimitados de las ciudades que se producían en el pasado. En la normativa actual se incide en la regeneración de las ciudades y la revisión de los planes sin imponer un determinado modelo urbanístico.

-La antigua legislación autonómica (Ley Urbanística Valenciana LUV 1992 ya derogada), prescribía la vigencia indefinida de los planes de ordenación, pero al tiempo admitía y reglamentaba sus posibles revisiones y modificaciones. De acuerdo con lo establecido en la ya derogada LUV la revisión de los planes generales procedía en algunos casos:

*“Artículo 93. Revisión del Plan General. 1. Procederá la revisión del Plan General:*

*a) Cuando así venga establecido en el propio Plan General.*

*b) Cuando concurren las circunstancias expresadas en el artículo 81.*

*c) Cuando así lo decida razonadamente el Municipio en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.”*

Y, la modificación de los planes se podía realizar según lo establecido en cada tipo de plan:

*“Artículo 94. Modificación de los Planes. 1. Las modificaciones de los Planes se llevarán a cabo según el procedimiento establecido en cada tipo de Plan.”*

Recapitulando, respecto a la vigencia, modificación y revisión de los Planes, la normativa actual en la Comunidad Valenciana, el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (ya la anterior normativa, la LUV, lo establecía así), distingue entre instrumentos de planeamiento de carácter espacial (los Planes Generales, los Planes Parciales, Especiales, de Reforma Interior, Catálogos y Estudios de Detalle) e instrumentos de carácter temporal, económico y de gestión (los Programas para el desarrollo de actuaciones integradas y aisladas). Por tanto, la vigencia indefinida afectará a los planes mientras que los programas tendrán la establecida en ellos mismos. También el TRLOTUP 21 establece, en su artículo 22 que el Plan General, ha de prever la expansión urbana del municipio para un mínimo de veinte años, definiendo umbrales a cuatro, diez y veinte años. Respecto a las

revisiones de los programas de actuación, se sujetan ciertos requisitos procedimentales: información pública, aprobación por el Ayuntamiento y publicación en el Diario Oficial de la Comunidad.

-Lo cierto es, que la creciente complejidad de los planes urbanísticos hace que cada vez se cuestione más su “funcionalidad”. Los planes son instrumentos de naturaleza jurídica y carácter normativo lo que les confiere una potestad que a veces llega a hacer casi imposible la revisión o modificación de los mismos.

Es relevante citar que la vigente Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece en su artículo 39 la obligatoriedad de los Planes Especiales de protección de Conjuntos Históricos de proveer instrumentos para lograr un seguimiento los mismos además de la creación de una Comisión Mixta (Conselleria-Ayuntamiento) para la resolución de discrepancias sobre la consecución de los planes.

*“p) Los Planes preverán instrumentos para lograr un seguimiento documental y una gestión integrada del Conjunto Histórico, y, en todo caso, contemplarán la creación de una Comisión Mixta con representación de la Consellería competente en materia de patrimonio de la Generalitat y del Ayuntamiento en la que se debatirán, de manera puntual y para la mejor consecución de las finalidades perseguidas por la norma, aquellas cuestiones en la que exista un margen de interpretación.*

## **3 ANÁLISIS DEL PEP DE CIUTAT VELLA**

### 3.1 El Plan Especial de Protección de Ciutat Vella.

#### 3.1.1 Tramitación, y contenido

#### 3.1.2 La documentación

#### 3.1.3 Breve análisis del Plan

#### 3.1.4 Contenido de la propuesta

#### 3.1.5 Consideraciones del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella

### 3.2 El Plan Especial de Directrices de calidad urbana de València.

### 3.3 Revisión del cumplimiento de los objetivos y determinaciones del PEP

#### 3.3.1 La elaboración de los objetivos del PEP

#### 3.3.2 Establecimiento de los objetivos del PEP

##### 3.3.2.1 Los objetivos iniciales del PEP

##### 3.3.3.2 Los objetivos definitivos del PEP

#### 3.3.3. Sobre la revisión del cumplimiento de los objetivos del PEP

#### 3.3.4 Contingencias producidas tras la aprobación del PEP

### 3. ANÁLISIS DEL PEP DE CIUTAT VELLA

#### 3.1 El Plan Especial De Protección de Ciutat Vella.

##### 3.1.1 La tramitación

Para analizar la documentación que recoge el Plan explicaremos previamente el procedimiento de tramitación del mismo (fig. nº 83). El PEP se tramitó por el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, de acuerdo con la normativa urbanística autonómica que regía en el momento de la elaboración del Plan, Ley 5/2014, Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, LOTUP.

El caso del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella y el Catálogo de Protecciones son instrumentos urbanísticos que debe aprobar la administración pública, pues su elaboración y aprobación se exige por aplicación de la ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano. Además, el Plan establece o modifica la ordenación estructural ya que el ámbito de aplicación del Plan Especial es parte del conjunto Histórico de València.

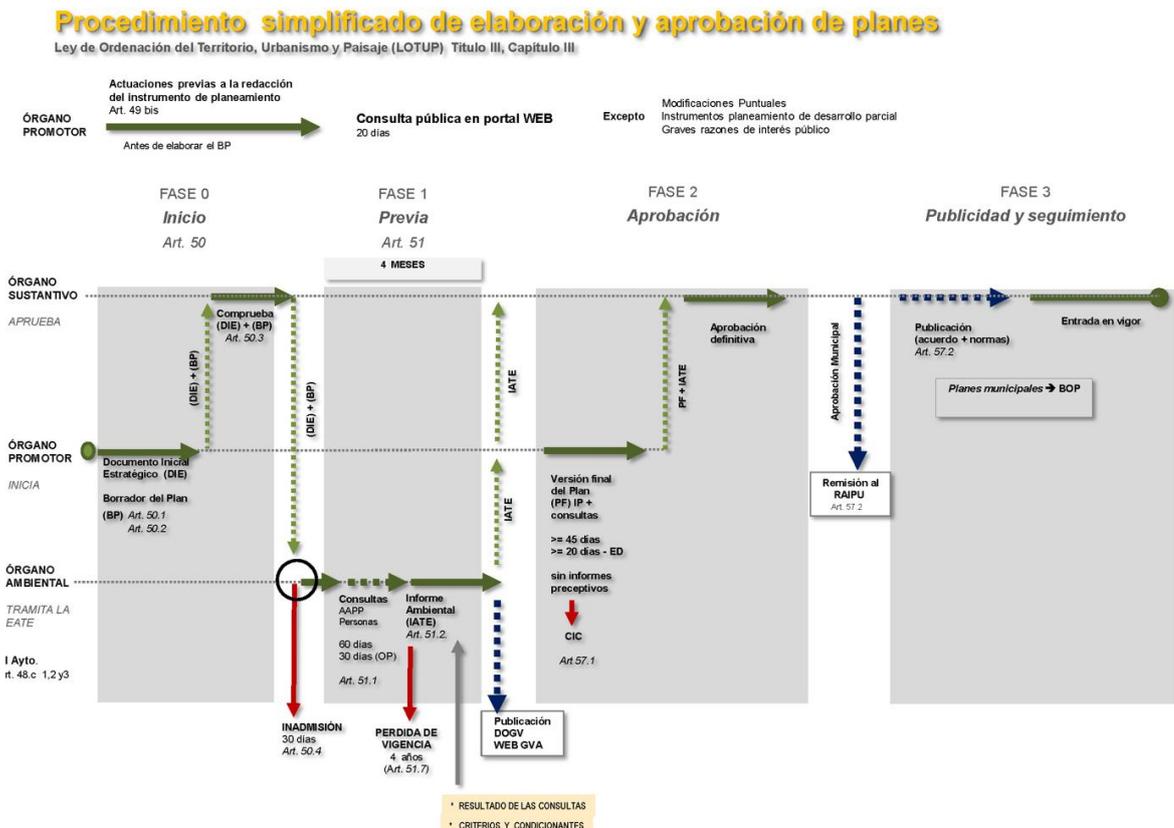


Figura nº 83: Procedimiento simplificado de elaboración y aprobación de planes según la LOTUP  
Fuente: GVA <https://mediambient.gva.es>

Asimismo, la LOTUP en su artículo 51 y 53 regulaba que el proceso de tramitación del Plan incluía la participación pública, es decir, la consulta a las administraciones públicas afectadas y a personas interesadas, la publicación de anuncios en el Diario Oficial de la Comunidad Valenciana y en la prensa escrita de gran difusión y la puesta a disposición del público de los documentos.

En el proceso de elaboración del PEP, el primer documento que se redactó fue la versión preliminar del Plan, según el proceso establecido. Previamente para llegar a esta versión preliminar se elaboró un documento por el equipo redactor para someter la versión a información pública. Esta versión constaba de dos documentos:

1º Documento inicial Estratégico

2º Borrador del Plan.

Una vez terminado el periodo de Participación pública, se redactó un documento que recogía los resultados y justificaba cómo se tomaban en consideración en la propuesta del Plan Especial. La participación pública se llevó a cabo en varias fases y duró aproximadamente ocho meses.

### **3.1.2 La documentación**

La normativa urbanística autonómica en el momento de aprobarse el plan, la LOTUP Ley 5/2014, establecía en su art 43 la documentación que debían contener los Planes Especiales. Para cumplir este artículo en cuanto a su contenido, la documentación que integra el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella cuenta dos bloques de documentación:

- Los documentos sin eficacia normativa, compuestos por la documentación informativa (memoria y planos), la documentación descriptiva y justificativa (memorias y planos) y el estudio de integración paisajística.
- Los documentos con eficacia normativa que contienen las normas urbanísticas y de protección, el catálogo (listados, anexos, fichas) y los planos de ordenación.

Además, el PEP recoge otros documentos como el Plan de Participación Pública, la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica y el documento inicial estratégico.

### **3.1.3 Breve análisis del Plan**

El PEP estableció su límite parcialmente coincidente con el del BIC conjunto histórico por lo que incluyó en su ámbito áreas que no se encuentran en el Distrito número 1 de Ciutat Vella. Estas áreas se localizan en el límite externo del Distrito como la Plaza de Toros, el cauce del Túria o los Viveros<sup>59</sup>. Por tanto, el Plan incluyó en la delimitación del perímetro las zonas del ámbito BIC, la zona verde

---

<sup>59</sup> Documento Inicial Estratégico del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella

pertenece al jardín del río Túria y a los Jardines de Viveros, y otras zonas que sí estaban incluidas en la declaración se dejaron fuera del ámbito del Plan, como los ensanches de Colón o del Botánico (parte del cual ya cuenta con su propio plan especial de Protección PEP-03 aprobado en 2019). Como hemos citado en el marco normativo, el planeamiento de Ciutat Vella se encontraba regulado por varios planes especiales de Protección y Reforma Interior (5PEPRIS) vigentes desde los años 90.

Estos planes (fig. nº84) se encontraban obsoletos e incluso se daba la paradoja que dentro de la misma calle se encontraban contradicciones normativas debidas a la disparidad entre los planeamientos. El Plan Especial surge, por tanto, además de por la obligación normativa de su elaboración exigida en la Ley de Patrimonio, por la necesidad creciente de unificación de planeamiento y de refundición de los planes en uno solo. En el siguiente plano vemos todos los planes existentes que se daban cabida en el ámbito del PEP.

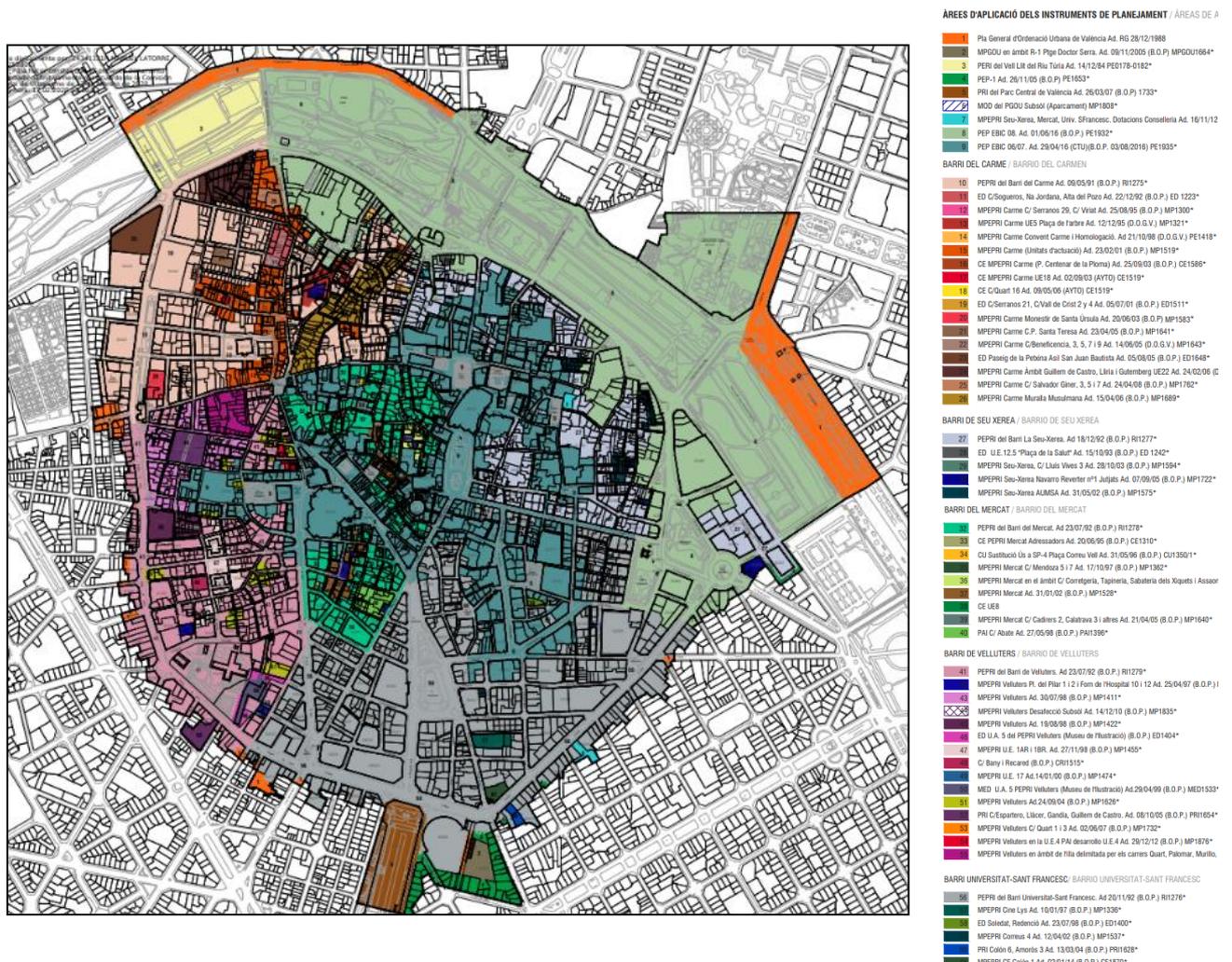


Figura nº84 : Plano de Información.I-01. Instrumentos de planeamiento vigentes.  
Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=1196219>

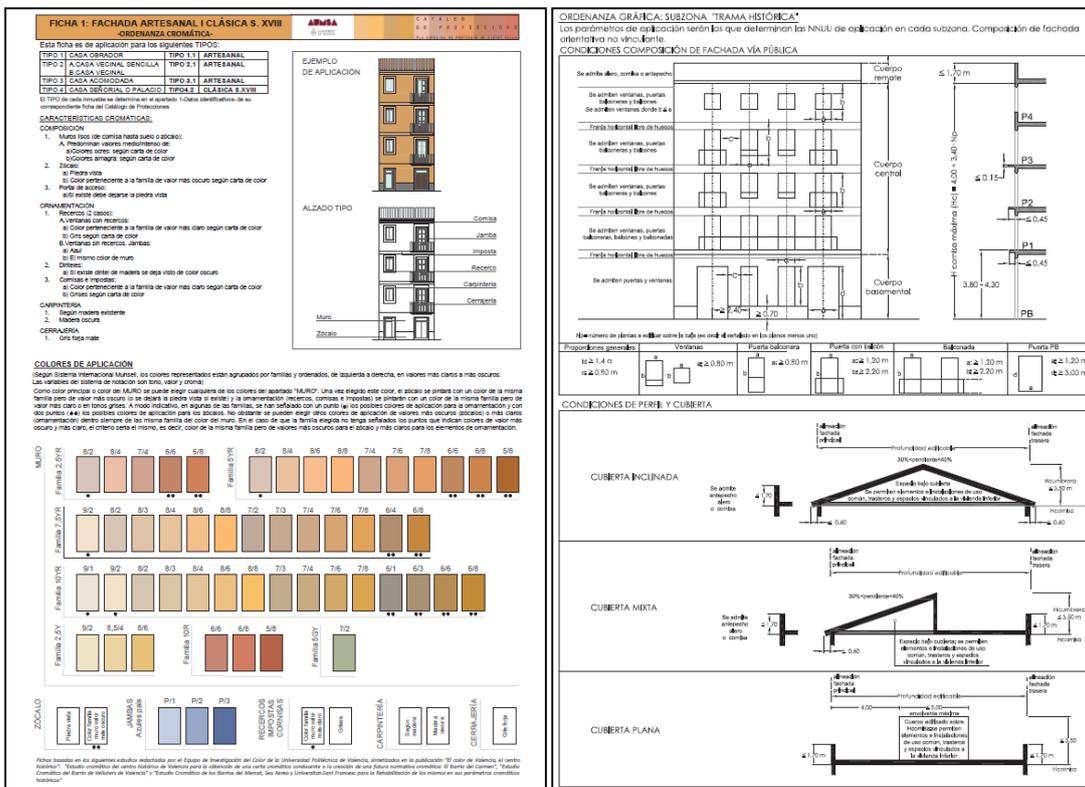
### 3.1.4 Contenido de la propuesta

Tal y como se indica en la Memoria Descriptiva del Plan se establecen tres líneas estratégicas para la formulación de propuestas que serían, la Ordenación, la Regulación de usos y las Infraestructuras.

-Respecto a la Ordenación, incluye en la misma el Patrimonio y la Gestión, el plan se focaliza en:

La recuperación de las áreas degradadas mediante la modificación y revisión de la ordenación de las Unidades de ejecución que venían de los PEPRI.

La Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural mediante un profundo estudio de las tipologías arquitectónicas de las edificaciones históricas con un trabajo de análisis del color de las edificaciones (ordenanza cromática, fig. nº85), así como un exhaustivo Catálogo de los bienes de interés patrimonial de todo el ámbito con más de 2.000 fichas de protección de bienes inmuebles y otros tipos de bienes de carácter histórico. Muy importante era la conservación de las tipologías, así como de los colores históricos que confieren la identidad al Centro Histórico. También se protegen establecimientos comerciales históricos llamados establecimientos emblemáticos. Respecto a la gestión se plantea la creación de una Comisión Mixta Ayuntamiento-Generalitat Valenciana para agilizar la tramitación de autorizaciones administrativas y realizar un seguimiento del Plan.



Figuras nº 85 y nº86: Ficha de ordenanza cromática y ficha de ordenanza gráfica.  
Fuente: NNUU. PEP. Web Ayto. València <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

-Respecto la regulación de usos, al equilibrio de dotaciones y actividades, hay que destacar del PEP la modificación y el establecimiento de nuevas unidades de ejecución para la simplificación de la gestión de las mismas. Así, además de la propuesta de implementación de dotaciones públicas para cumplir con los estándares urbanísticos, está la creación de vivienda social, de equipamientos (centro educativo, escuela de personas adultas, ampliación de la biblioteca), y el establecimiento de un nuevo régimen de usos que suponga la convivencia del uso residencial con el terciario, potenciando el uso residencial y las actividades tradicionales de la zona. También se prohíbe la vivienda turística hasta la aprobación de una ordenanza que regule la misma.

-Y por último en el área de la infraestructura verde, incluye también el espacio público, la movilidad y el paisaje urbano. El Plan incide en el control de la movilidad con la peatonalización de calles y nuevos diseños de plazas, las ordenanzas particulares para las edificaciones de nueva planta y otras medidas de control del paisaje urbano.

### **3.1.5 Consideraciones del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella**

Además de los aspectos que en su día destaca el trabajo de Casar y Viñals (2020), hay otras que merecen señalarse. Así, tenemos que el PEP:

-Consigue reunir en un solo documento toda la normativa urbanística y patrimonial que se encontraba dispersa durante casi 25 años, fundamentalmente con una homogeneización de criterios.

-Cuenta con un proceso de Participación Pública. Es un documento socialmente debatido que ha pasado varias fases de participación pública. Sin embargo, con la legislación urbanística vigente en aquel momento Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (art.49bis) se preveía la consulta pública antes de redactar el primer borrador del plan *para “solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos del plan y las posibles soluciones alternativas.”* Este factor no se tuvo en cuenta ni se realizó con el primer borrador del PEP.

-Tiene un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos muy exhaustivo y elaborado. Agrupa los catálogos anteriores incluyendo nuevos bienes. Es un Plan muy proteccionista.

-Establece una clara protección sobre el uso residencial restringiendo el uso terciario para contener la proliferación de apartamentos turísticos y hoteles buscando un modelo de Centro Histórico para el ciudadano.

### 3.2 El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València

El Plan de Directrices de calidad Urbana estableció los criterios e indicadores urbanísticos de carácter estructural y de obligado cumplimiento que el PEP recogió en su elaboración (fig. nº87).

La Unión Europea estableció en septiembre del año 2015 en la Asamblea General de las Naciones Unidas, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y sus 17 Objetivos. Como uno de los objetivos para la mejora de los entornos urbanos, la limitación de la ocupación de suelo y la expansión urbana<sup>60</sup>. La calidad del medio urbano ha pasado a convertirse en un ingrediente indispensable para incrementar la calidad de vida de las personas.

En el pleno del Ayuntamiento de València del 29 de septiembre de 2016, desde la consideración de la actividad urbanística en la ciudad consolidada y el compromiso de implantación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, se aprobaron los criterios de ordenación que habían de regular la elaboración del planeamiento general de la ciudad a partir de ese momento. Con estos criterios se elaboró el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana (febrero 2018) que contiene los objetivos, umbrales e indicadores de sostenibilidad territorial de obligado cumplimiento y que se incorporaron al Plan General Estructural de Valencia.

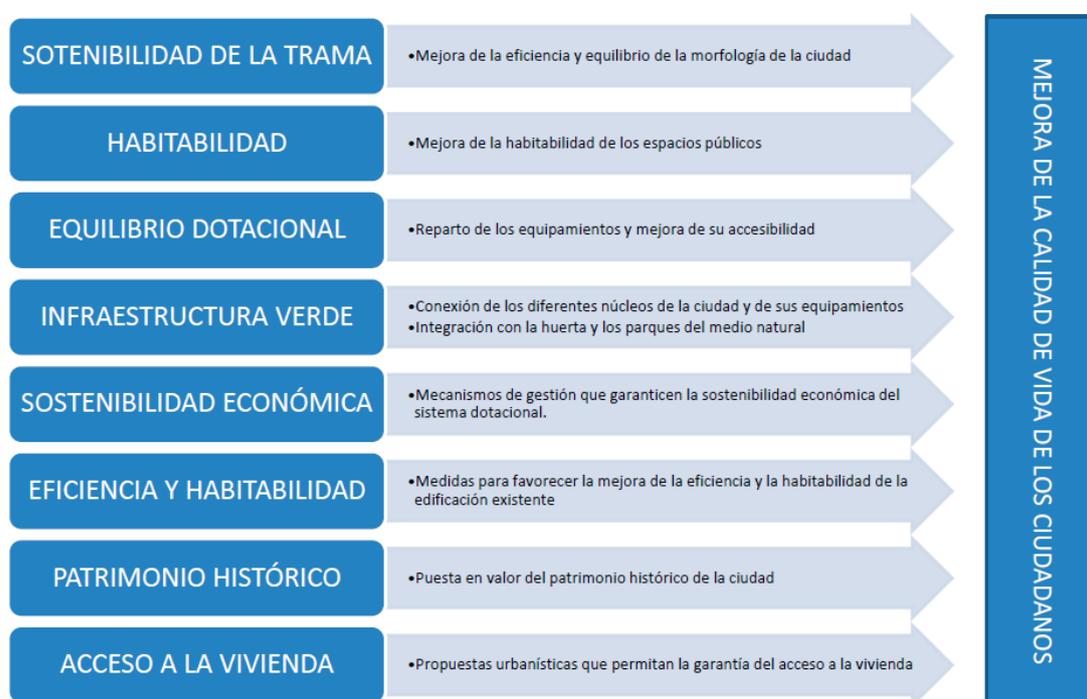


Figura nº87: Principios para las intervenciones para la mejora de la calidad urbana.  
Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de València 2018.  
<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados>

<sup>60</sup> Objetivos de la Agenda 2030. Naciones Unidas. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/> (Consulta: 5 septiembre 2022)

El Plan Especial de Directrices, tras realizar un diagnóstico de la ciudad de València estableció unos indicadores de calidad y unos objetivos estratégicos relacionados con el suelo, el patrimonio edificado, la identidad social, los equipamientos, el espacio público, la vivienda y la movilidad. Además, determinó unos estándares mínimos (fig. nº89) y unas directrices para que guiaran los procesos de mejora de la calidad urbana de cada Distrito. Todo ello siempre en cumplimiento de la normativa urbanística vigente.

Para elaborar el Plan se comienza estableciendo áreas funcionales (fig. nº88), para trabajar la ordenación pormenorizada de la ciudad, las define como *piezas urbanas delimitadas por elementos estructurales con una extensión que cubre las necesidades dotacionales de proximidad de un ciudadano y permite la accesibilidad mediante medios sostenibles*. A continuación, se sientan una serie de indicadores, analizando su porcentaje en cada área funcional de las 23 en que divide la ciudad de València: equipamientos de todo tipo, espacios libres (jardines, parques, etc.), vivienda protegida etc. Para finalizar se fijan directrices para el cumplimiento de los indicadores asignando un valor umbral y estudiando en qué medida se supera o no el mismo.

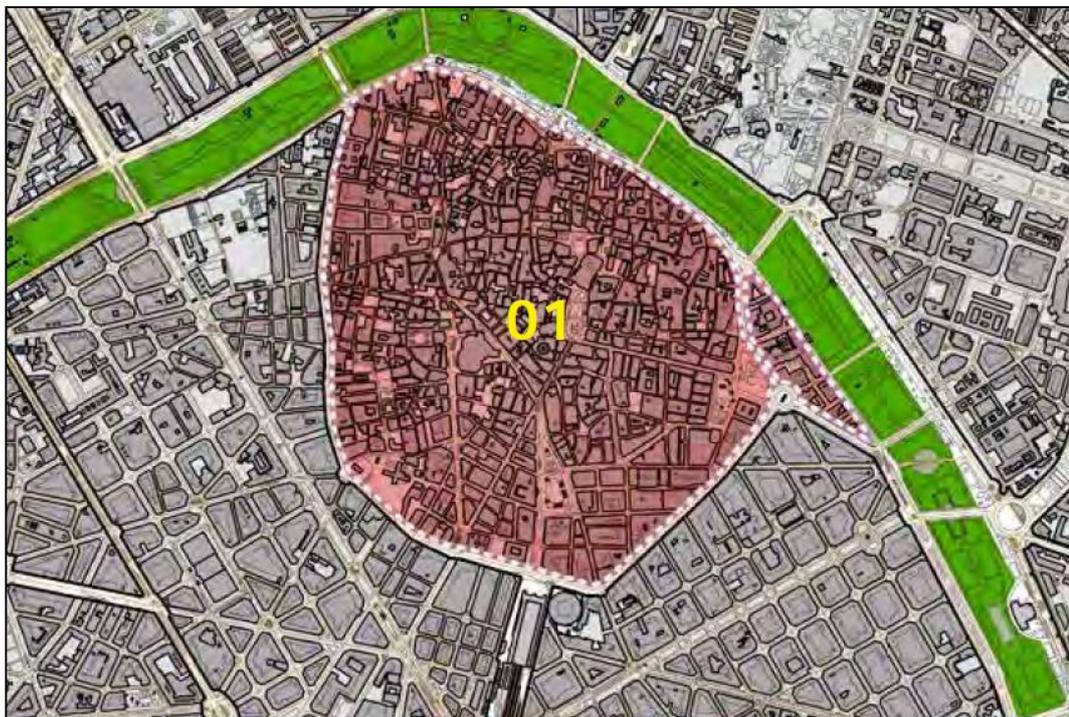


Figura nº 88: área funcional 01

Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de Valencia 2018.  
<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados>

En el ámbito del PEP Ciutat Vella, confluyen varias Áreas Funcionales, la 01 completa y la 02, 03, 04, 05, 06 parcialmente. El ámbito del PEP de Ciutat Vella coincide un 65% con el área funcional 01, siendo el resto de áreas un 12% y el resto de superficie, un 27%, del río Túria y de viales. Por tanto, la justificación de las Directrices del PEP se hizo en base al Área funcional 01<sup>61</sup>.

ÁREA FUNCIONAL	01
SUPERFICIE	1.481.041 m2
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
POBLACIÓN ACTUAL	27.124 habitantes
POBLACIÓN POTENCIAL	28.148 habitantes
VIVIENDAS EXISTENTES	18.725 viviendas
VIVIENDAS POTENCIALES	19.401 viviendas
EDIFICABILIDAD POTENCIAL	4.107.113 m2
SUPERFICIE PARQUE REPERCUTIDO	122.061 m2
ESPACIOS LIBRES GLOBALES	277.691 m2
EQUIPAMIENTO GLOBAL EN PARCELA	160.180 m2
SUPERFICIE DOTACIONAL	437.872 m2

Figura nº89: estándares mínimos del área funcional 01

Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de Valencia 2018.  
<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados>

Hay una ficha para cada una de las áreas funcionales. Estas cuentan con una parte sin eficacia normativa y otra con eficacia normativa; la parte no normativa comprende los parámetros, indicadores y diagnóstico o mientras que la parte normativa incluye la delimitación del área funcional (Fig. nº 88) además de otros factores como el uso global, los umbrales que han de servir de base para la revisión del planeamiento y las directrices particulares que, a la vista del diagnóstico, son las que han servido posteriormente de guía para la elaboración del PEP.

Los indicadores son la herramienta para la medición y seguimiento de la calidad urbana de la ciudad, en base al grado de implantación de los objetivos estratégicos generales que se transforman en condicionantes urbanísticos que junto con las directrices guiarán el planeamiento en las áreas funcionales de la Ciutat Central.

A continuación, analizaremos los indicadores del área funcional 01 siguiente (fig. 90) que es la que asimila el PEP para el establecimiento de sus estándares urbanísticos. Los valores que se encuentran en color verde claro indican que los estándares se encuentran equilibrados. Por ello nos fijaremos en los valores de color verde oscuro o rosa que son los indicativos de situaciones “alteradas”.

<sup>61</sup> Memoria descriptiva PEP Ciutat Vella

-Los indicadores de suelo (S-04 y Pe-01) demuestran la excesiva terciarización del ámbito que sobrepasa los límites admisibles de viviendas vacías describiendo así un barrio amenazado por la especialización de usos ajenos a los residenciales.

-Los indicadores de equipamientos públicos (Eq-01 y Eq-02) son especialmente significativos ya que se encuentran muy por debajo del umbral, con respecto a los centros educativos su cuantificación global es deficitaria, así como también la proximidad de los centros de infantil y de primaria que requieren distancias mayores desde los lugares de residencia. Se evidencia también la insuficiencia de centros de actividades para personas mayores (Eq-06).

-Otro indicador relevante, de espacio público, (Ep-05), indica la carencia de arbolado y de zonas públicas.

-Existe una notable falta de oferta de vivienda tanto libre como protegida (V-01 y V-02). Este hecho responde a la escasa existencia de bolsas de suelo vacante además de la existencia de numerosas viviendas vacías. Hay que señalar que el vaciado de oferta inmobiliaria residencial por las viviendas turísticas no se ha computado en este estudio lo que elevaría el indicador hasta prácticamente duplicarlo.



Figura nº90: Diagnostico área funcional 01.

Fuente: Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana. Ayuntamiento de Valencia 2018.  
<https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/instrumentos-aprobados>

Las directrices particulares del Área Funcional 1 establecen lo siguiente (contenido normativo) respecto al uso y equipamientos de Ciutat Vella:

*“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, mejora de los indicadores de ratio de los equipamientos educativos y de centros de personas mayores y de juventud y actuaciones de mejora del espacio libre público, de la calidad de espacio urbano y de la movilidad y mejora de la oferta de vivienda”*

### 3.3 Revisión del cumplimiento de los objetivos y determinaciones del PEP

Una vez analizada la problemática del lugar y puesta en relación con el instrumento normativo se procede a estudiar los objetivos y directrices que planteaba el PEP y en base a qué circunstancias se establecieron para medir a continuación, el grado de cumplimiento de los mismos, sus causas, los factores que los han producido y posteriormente ponerlo en relación con el análisis del contexto social actual de Ciutat Vella, para así extraer las conclusiones.

La metodología consiste en realizar primero el análisis del origen de los objetivos que planteaba el plan (fig. nº 91). Estos datos se extraen del estudio del mismo. Para sentar unos objetivos el procedimiento del PEP fue el siguiente: refundir y agrupar los objetivos que vienen establecidos por la normativa, por la propia participación pública y por las estrategias del equipo de gobierno.

1º Los objetivos establecidos por la propia normativa que se recogen en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y en el Plan Especial de Directrices de Calidad urbana de València (los estándares del Plan General Estructural)

2º Los objetivos extraídos de la consulta ciudadana del plan de participación

3º Los propios objetivos del equipo de gobierno.



Figura nº 91: elaboración objetivos del PEP  
Fuente: elaboración propia

### 3.3.1 La elaboración de los objetivos del PEP

-En primer lugar, la **normativa urbanística y patrimonial** establece unos objetivos mínimos que deben contener los planes especiales. Así en el Art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano se regulan los siguientes criterios (figura nº92) que todo Plan Especial establecerá como los objetivos:

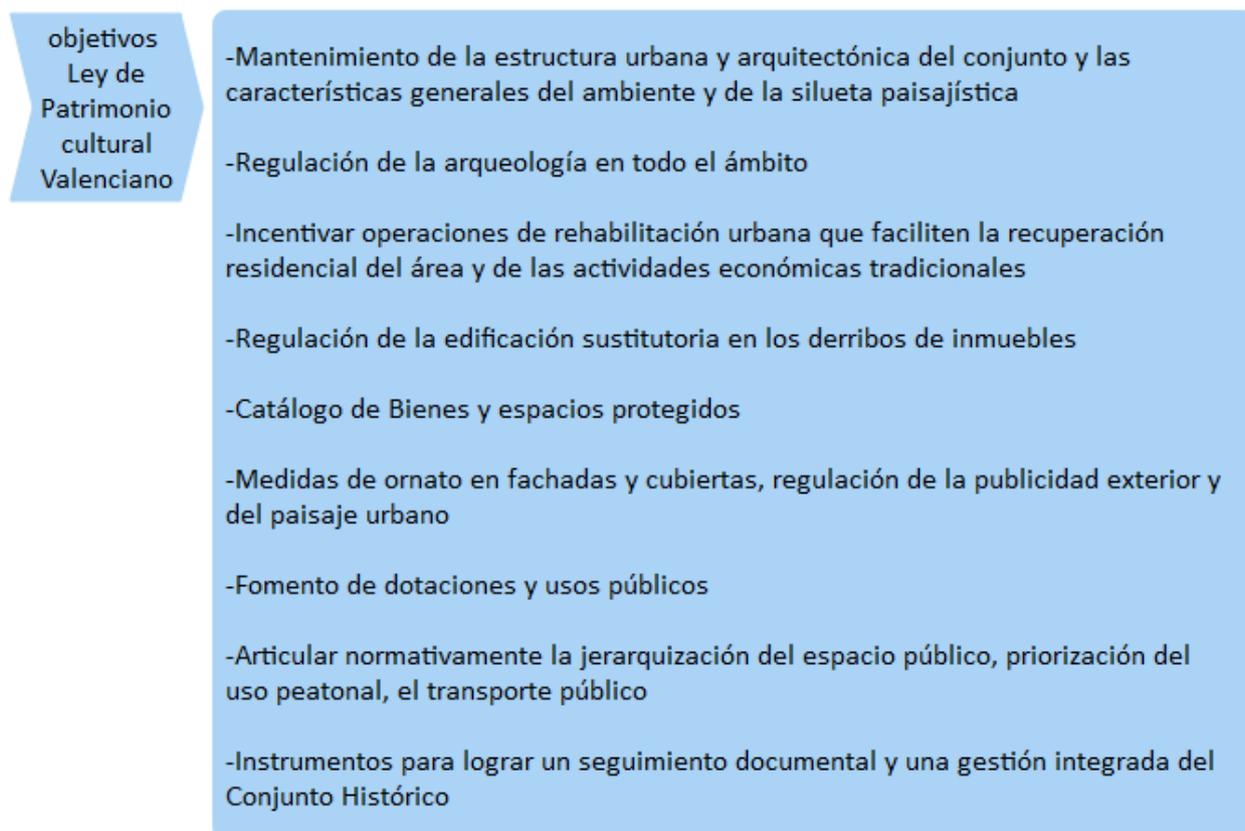


Figura nº 92: objetivos establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano  
Fuente: elaboración propia

Advertir que, además de los objetivos anteriores, el PEP debía cumplir los estándares urbanísticos mínimos que establecía El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València (apartado 3.2).

-En la elaboración del PEP se llevó a cabo un **proceso participativo** durante la tramitación del Plan y de este proceso se debían extraer unos objetivos.

El Plan de Participación pública es necesario en la planificación urbana para aportar un conocimiento sobre el territorio que únicamente se obtiene del contacto con la población residente y los agentes locales, para detectar los problemas más relevantes de un área, así como las acciones

prioritarias a ejecutar; qué transformaciones se han producido en los barrios y en la ciudad. Debe surgir del diálogo de las necesidades y problemas reales de quien los habita y transita.

A veces la realidad que ofrece la participación ciudadana evidencia problemas que no se han apreciado y que pueden ser solucionados mediante los planes urbanísticos<sup>62</sup>.

Como ya hemos expuesto para la tramitación de un Plan Especial la normativa urbanística, LOTUP<sup>63</sup>, establecía la obligatoriedad de realizar un Plan de Participación Pública (fig. nº83) dentro del proceso de tramitación.

Desde la modificación de la normativa urbanística Valenciana 2015 (LOTUP), en el artículo 53 del TRLOTUP se distingue la participación pública de la participación ciudadana, que se fomenta mediante consultas a las administraciones públicas afectadas y la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental y territorial estratégico.

En el PEP este proceso se llevó a cabo en varias fases (fig.93):

-En primer lugar, se elaboró el documento inicial y de la participación pública, y seguidamente se pasó a las consultas ciudadanas sobre un borrador ya elaborado por el equipo redactor y se redactó un documento de síntesis.

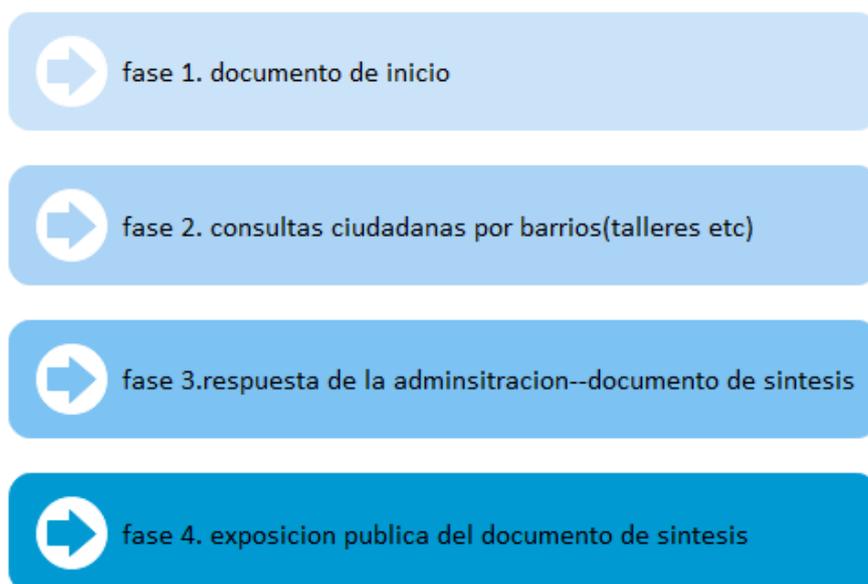


Figura nº93: fases de la participación publica  
Elaboración propia

-A continuación, se entablaron reuniones por barrios con residentes y entidades para recoger información y exponer el documento. El proceso consistió en establecer contactos y realizar

<sup>62</sup> Guía de participación ciudadana para proyectos urbanísticos, Generalitat Valenciana. 2015. <https://mediambient.gva.es/es/web/urbanismo/guies-editades>

<sup>63</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana

talleres con las asociaciones, colectivos o iniciativas del Distrito 1. Pero no se tuvieron en cuenta actores como, por ejemplo, ninguno de los colegios de más de mil niños que hay en Velluters y El Carmen.

-Una vez obtenidos los resultados de la participación se redactó un documento donde se expuso cómo se tuvieron en cuenta los mismos para la redacción del propio Plan. Es interesante analizar las directrices y propuestas de este documento donde se refleja la participación de los vecinos y agentes implicados quienes expresaron en esta fase sus necesidades e inquietudes basadas en la situación real del barrio de Ciutat Vella. Estudiando estas directrices veremos cómo han influido en la redacción, sus logros, sus metas, etc.

-Finalmente, el equipo redactor una vez llevado a cabo el procedimiento de participación pública elaboró la versión preliminar del Plan. Una vez aprobada la versión preliminar del Plan se presentaron las alegaciones. Una vez estudiadas las alegaciones, se elaboró la versión definitiva y se aprobó la versión definitiva del Plan.

Ahora bien, hay que diferenciar la participación e información pública y otra la efectiva participación ciudadana (Rando Burgos, E. 2019). El PEP contaba con unos objetivos fruto de la participación ciudadana que, en teoría, legitimaban la toma de decisiones. En el proceso de participación de la elaboración del PEP no se elaboró el borrador con consultas previas a la ciudadanía que establecía el artículo 49bis de la Ley de Patrimonio, es más, de la lectura del documento de Participación Pública del PEP se advierte que la participación, en cuanto a vecinos y residentes, fue escasa. Al no realizar este procedimiento se restringió la participación de los ciudadanos a reuniones sobre un modelo previamente establecido y la respuesta ante un documento ya esbozado. Sobre el documento de síntesis las asociaciones de Ciutat Vella presentaron continuas alegaciones; al uso de vivienda turística, a la retroactividad de las licencias concedidas para edificios de uso hotelero, a los cambios de uso, cese del uso de viviendas turísticas no regladas, a la regulación de terrazas, a la limitación al tráfico para los residentes o la solicitud de la declaración de Zona Turísticamente Saturada (ZTS), entre otras muchas alegaciones. La mayoría de ellas no se consiguieron. De este proceso se extrajeron unos objetivos participativos. En base a lo establecido en el Documento de Síntesis del Análisis Propositivo de la Participación Pública, los objetivos fueron fundamentalmente los recogidos en la siguiente figura<sup>64</sup>. Como veremos el PEP tenía competencia directa sobre algunos y sobre otros únicamente podía influir (fig.94):

---

<sup>64</sup> Según se recoge en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella en el documento del Plan de Participación Pública (3ª parte)

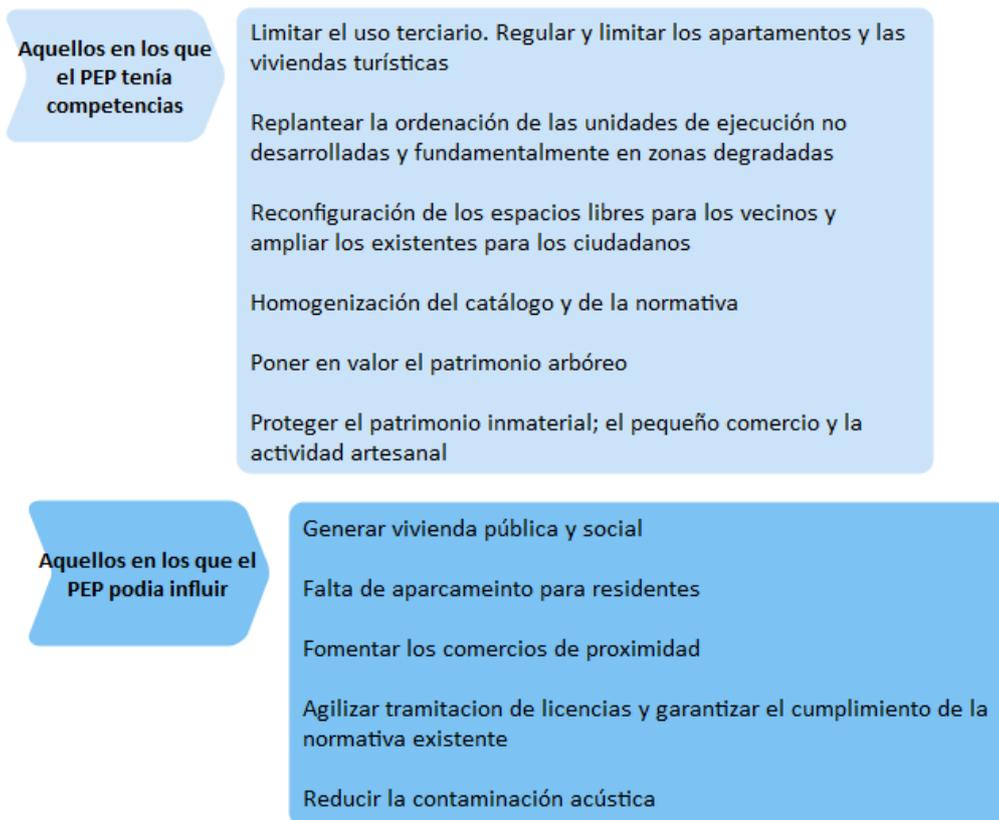


Figura nº 94: objetivos de la participación pública  
Fuente: elaboración propia

- El Plan tenía que dar respuesta a las estrategias políticas y a la propia organización del Gobierno con lo que, a los objetivos anteriores, se añadían otros o se modificaban.

Estos **objetivos del equipo de gobierno** (fig. nº95), si bien coincidían con los objetivos normativos y de la participación pública en su mayoría, en otros aspectos no correspondían con las reivindicaciones de los vecinos y residentes.

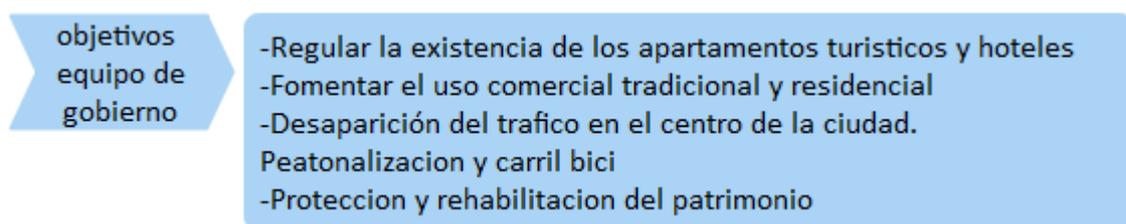


Figura nº 95: objetivos del equipo de gobierno  
Fuente: elaboración propia

### 3.3.2 Establecimiento de los objetivos del PEP

Para la elaboración de los objetivos finales del Plan se tuvieron en cuenta los objetivos expuestos en el apartado anterior.

Hay que diferenciar entre los objetivos iniciales, en los que intervienen distintos procesos y normativas, y los objetivos finales aprobados en el Plan, que son los que centrarán el trabajo. A continuación expondremos los primeros, y los objetivos definitivos en los apartados siguientes.

#### 3.3.2.1 Los objetivos iniciales del PEP

-Como vemos, la legislación (tablas nºs12 y 13) establece varias líneas claras: protección y rehabilitación del paisaje y de los inmuebles históricos; incentivar la recuperación del tejido residencial, así como del comercio tradicional, regulación del espacio público y fomento del transporte público.

<b>LEY DE PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO</b>
El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.
Regulación de la arqueología en todo el ámbito.
Incentivar operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área y de las actividades económicas tradicionales
Catálogo de Bienes y espacios protegidos.
Fomento de dotaciones y usos públicos
Conservación de los inmuebles y su rehabilitación.
Regulación de la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles
articular normativamente la jerarquización del espacio público
Priorización del uso peatonal, el transporte público,
dotación de estacionamientos para residentes

Tabla nº 12: criterios establecidos por la Ley de patrimonio cultural valenciano

<b>PLAN ESPECIAL DE DIRECTRICES DE CALIDAD URBANA DE VALÈNCIA</b>
-Reducción de la excesiva terciarización del Distrito
-Aumento de equipamientos públicos: centros escolares y centros para mayores
-Aumento de la oferta de vivienda

Tabla nº 13: criterios establecidos por el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana

-Una vez realizadas las consultas ciudadanas por barrios se extrajeron una serie de conclusiones sobre las que el PEP tenía competencias. A continuación, en la siguiente tabla nº14 se expone un resumen de los objetivos iniciales del Plan extraídos de las consultas ciudadanas:

<b>OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN (DOCUMENTO INICIAL)</b>
Planeamiento. Proteger el tejido residencial
Planeamiento. aumentar la calidad el espacio público. Falta espacios verdes
Patrimonio. Protección del entorno y dl paisaje
Patrimonio. Creación de un organismo municipal especializado
Infraestructura verde. Ocupación excesiva de terrazas
Infraestructura verde. Pacificar el tráfico. Falta aparcamientos para vecinos
Infraestructura verde. Recuperar las áreas degradadas. solares
Actividades, usos y dotaciones. Activación y revitalización de los usos y actividades económicas
Actividades, usos y dotaciones. Promover la vivienda pública y social
Actividades, usos y dotaciones. Falta de equipamientos

Tabla nº 14: objetivos del documento inicial del Plan Especial de Protección

-Respecto al equipo de gobierno (tabla nº15), en sintonía con muchos de los objetivos del Plan, el establecimiento de los criterios no previó las medidas para su consecución desde la administración pública, en muchos de los casos.

<b>OBJETIVOS DEL EQUIPO DE GOBIERNO</b>
- Regular la existencia de los apartamentos turisticos y hoteles
- Desaparición del trafico en el centro de la ciudad. Peatonalizacion y carril bici
-Aumento de la oferta de residencial vivienda

Tabla nº 15: objetivos del equipo de gobierno

### 3.3.2.2 Los objetivos definitivos del PEP

El Plan Especial es un documento muy complejo y extenso cuyos objetivos después de la participación pública, la refundición normativa y la revisión, aplicando las directrices del Plan General Estructural actual y otros documentos se sintetizaron en tres bloques:

#### Bloque 1. Ordenación, patrimonio y gestión

Los objetivos de la ordenación (tabla nº16) se centran en la definición de las condiciones urbanísticas que regulan el paisaje urbano, la catalogación del patrimonio y la agilidad en el proceso de gestión de solicitud y tramitación de las licencias.

<b>Bloque 01. ORDENACION PROTECCION Y GESTION</b>
1.1 Ordenación urbanística
1.2 Catálogo de protecciones
1.3 Gestión de licencias

Tabla nº 16: bloque 01 de objetivos del PEP

#### Bloque 2. Equilibrio de dotaciones y regulación de usos y actividades

Los objetivos de la infraestructura verde (tabla nº17) urbana se centran en establecer mejoras en la calidad del espacio público, definir acciones que fomenten una movilidad sostenible y orientar sobre aspectos referidos a la calidad de la imagen urbana.

<b>Bloque 02. INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA</b>
2.1 Espacio público
2.2 Movilidad
2.3 Imagen urbana

Tabla nº 17: bloque 02 de objetivos del PEP

#### Bloque 3. Infraestructura verde, espacio público, movilidad, paisaje urbano

Los objetivos de la regulación de usos (tabla nº18) se centran en recuperar el tejido residencial, compatibilizar la terciarización del paisaje urbano con la idea de barrio, aumentar la calidad y la cantidad de equipamientos y dotaciones.

<b>Bloque 03. REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES</b>
3.1 Uso residencial
3.2 Actividad
3.3 Equipamientos y dotaciones

Tabla nº 18: bloque 03 de objetivos del PEP

### 3.3.3 Sobre la revisión del cumplimiento de los objetivos del PEP

Como ya hemos visto, las directrices definitivas establecidas en el Plan se agrupan en tres líneas estratégicas de actuación o bloques. En este apartado vamos a analizar por bloques, uno a uno, qué medidas estableció el PEP para el cumplimiento de sus objetivos.

Expondremos la situación *ex-ante* y *ex-post* a la aprobación del Plan de cada uno de los bloques estableciendo con unos indicadores cómo se evaluarán los objetivos.

#### Bloque 01. ORDENACION PROTECCIÓN Y GESTIÓN

##### 1.1 Recuperación de las áreas degradadas

El PEP proponía la edificación de los solares (figuras nºs 96 y nº97) mediante la modificación de la ordenación de las unidades de ejecución cuya gestión (Programa de Actuación Integrada) se encontraba pendiente de aprobación o no se había iniciado su tramitación.

Como ya se ha mencionado en el apartado anterior, previamente al PEP existían 18 áreas delimitadas como unidades de Unidades de Ejecución, que se modificaron o eliminaron de la siguiente manera (Tabla nº19):

	UNIDAD DE EJECUCIÓN	ESTADO PREVIO
1	UE 11-12-13 MPEPRI Mercat	desarrollado y ejecutado
2	UE 18 MPEPRI Carne	aprobadas sin desarrollo
3	UE-B MPEPRI Mercat	aprobadas sin desarrollo
4	UE 4 MPEPRI Velluters	aprobadas sin desarrollo
5	UE 12 MPEPRI Velluters	aprobadas sin desarrollo
6	UE-B MPEPRI Mercat	aprobadas sin desarrollo
7	UE 4 MPEPRI Velluters	aprobadas sin desarrollo
8	UE 12 MPEPRI Velluters	en trámite aprobación de la reparcelación
9	UE 12 MPEPRI Velluters	en trámite aprobación de la reparcelación
10	UE 1 MPEPRI Seu-Xerea	se elimina (manteniendo la actuación aislada)
11	UE 2 MPEPRI Seu-Xerea	nueva delimitación
12	UE 4 MPEPRI Seu-Xerea	se elimina (manteniendo la actuación aislada)
13	UE 6, 7, 8, 10 MPEPRI Carne	nueva delimitación
14	UE 22 MEPRI Carne	nueva delimitación
15	UE 12 MEPRI Carne	se elimina (manteniendo la actuación aislada)
16	UE 10 MPEPRI Velluters	nueva delimitación
17	UE 11 MPEPRI Velluters	nueva delimitación
18	UE 8 MPEPRI Mercat	se elimina (manteniendo la actuación aislada)

Tabla nº19: estado previo de las unidades de ejecución en el PEP.



Figura nº96 y nº97: estado previo y posterior a la aprobación del PEP de las unidades de ejecución. Plano A-0 y plano 0-9 gestión de suelo

Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

Por tanto, el PEP estableció que algunas de las Unidades de Ejecución (algunas con Programa de Actuación aprobado) se desarrollaran conforme a las determinaciones de programación y gestión aprobadas como vemos en la siguiente tabla nº20. El resto se eliminaron ya que el Plan las convirtió en actuaciones aisladas para una más rápida ejecución directa.

	UNIDAD DE EJECUCIÓN	ESTADO PREVIO
1	UE-B MPEPRI Mercat	Con programa de actuación aprobado
2	UE 12 MPEPRI Velluters	Con programa de actuación aprobado
3	UE 2 MPEPRI Seu-Xerea	Nueva. Recuperación trama histórica
4	UE 6, 8, MPEPRI Carme	Nueva delimitación para muralla musulmana
5	UE 22 MEPRI Carme	Nuevas edificaciones protegidas. Aumento edificabilidad
6	UE 10 MPEPRI Velluters	Nueva. Recuperación trama histórica
7	UE 11 MPEPRI Velluters	Nueva. Aumento espacio libre. Equipamiento

Tabla nº20: estado posterior de las unidades de ejecución con el PEP

La edificabilidad residencial total (tabla nº21) que se genera con la propuesta del PEP en el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente es de 70.725,18 m<sup>2</sup>t, que se obtiene de la suma de: las unidades en que se mantiene su edificabilidad, las unidades que se eliminan y las que se delimitan nuevamente en el PEP. El balance final, al introducirse modificaciones de planeamiento, es de cierta pérdida de edificabilidad lucrativa siendo el resultado global el que vemos en la siguiente tabla 21:

	<b>Residencial (m2t)</b>	<b>Terciaria (m2t)</b>
Edificabilidad según planeamiento vigente	3.118.846,41	384.202,47
Edificabilidad según PEP Ciutat Vella	3.108.770,33	387.447,71

Tabla nº21: edificabilidad según el PEP

### *Indicador del cumplimiento del PEP:*

Analizaremos la evolución de las unidades de ejecución, cuáles se han aprobado y de estas, el grado de ejecución de las mismas. Este resultado es a la par un dato indicativo de la ejecución de edificación de residencial.

### 1.2 Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural.

El Catálogo del PEP de Ciutat Vella resulta de la revisión del planeamiento vigente, de los Catálogos de los Planes Especiales de Protección y de Reforma Interior de Ciutat Vella y de los Catálogos de los Planes Especiales de Entorno de Protección de los monumentos (PEP-EBIC), etc.

Por primera vez en València se redacta un documento normativo de protección del patrimonio exhaustivo y muy elaborado. El Catálogo incluye:

- Nuevos elementos de protección (como edificios de la arquitectura moderna del siglo XX), un total de 411 inmuebles nuevos incorporados.
- Anexos de componentes de elementos o conjuntos protegidos y de fichas de caracterización tipológica.
- Revisión del Catálogo estructural, de los Bienes de Relevancia Local e incorporación de nuevos elementos a los mismos.
- Nueva ficha del Conjunto Histórico Ciutat Vella.
- Por primera vez, catalogación de actividades, son los establecimientos emblemáticos con fichas de los comercios, un total de 49.
- Se incorporan elementos del paisaje urbano, fuentes, esculturas, etc.
- También se establecen protecciones genéricas de rotulación antigua, nombres de calles y números de policía.

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

Analizaremos el nivel de cumplimiento de la protección del patrimonio protegido y catalogado: Bienes de Relevancia Local (BRL), establecimientos emblemáticos o resto de elementos catalogados tal y como se ha establecido su grado de protección en el Plan.

### 1.3 Gestión: Régimen Competencial, Comisión Mixta Ayuntamiento-Generalitat

En este bloque son dos los objetivos que propone el Plan:

1.- Eliminación de la necesidad de autorización previa de la administración competente en materia de Cultura.

Se mantendrá la necesidad de autorización de la Conselleria de Cultura para la intervención o cambio de uso en Bienes de Interés Cultural (BIC) o en ámbitos reservados a la misma y para intervenciones en el espacio público y subsuelo en cumplimiento a la normativa patrimonial.

2.- Formación de la Comisión Mixta con representación de la Conselleria competente en materia de patrimonio de la Generalitat Valenciana y del Ayuntamiento. Se refiere a la composición de la Comisión Mixta para el cumplimiento de lo dispuesto según el art 39.2.p) de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, el seguimiento de la gestión documental del PEP y el seguimiento de la gestión integral del Conjunto Histórico de València, en el ámbito del Plan. Esta Comisión se integrará por Componentes del Ayuntamiento y de la Conselleria.

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

Comprobación de la creación de la Comisión Mixta además de otros aspectos como el cumplimiento de los trámites de autorizaciones por el Ayuntamiento y la Conselleria de Cultura.

## **Bloque 02. INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA**

### 2.1 Diseño de la Infraestructura Verde.

Respecto al diseño de la infraestructura verde, la Ley 1/2019 (LOTUP), determinaba que “ *los planes urbanísticos facilitarán ciudades compactas con un tejido denso definido, favorecerán la proximidad*

*entre las actividades diarias y facilitarán las conexiones con los espacios y equipamientos adyacentes al casco urbano, localizados en la periferia”<sup>65</sup>.*

Teniendo en cuenta que estamos en un tejido histórico y que el ámbito se encuentra consolidado casi en su totalidad, el PEP propone la peatonalización de calles, la creación de recorridos e itinerarios peatonales y la introducción de la reurbanización de plazas y otros elementos que mejoren su calidad ambiental con la incorporación de arbolado.

Además, en los ejes peatonales el PEP plantea establecer medidas y condiciones para fomentar el uso de comercio tradicional y prevenir la ocupación excesiva de terrazas generadas por los locales de hostelería. Respecto a las zonas verdes el resultado final del Plan es un aumento total de zonas verdes de unos 1.569 m<sup>2</sup> respecto a la situación de origen (que cumple la ratio establecida por la normativa urbanística).

#### *Indicador del cumplimiento del PEP:*

Al margen de los estándares urbanísticos y cambios de la Red Primaria y la Red Secundaria del Plan, que exceden el alcance del trabajo, analizaremos el balance final del incremento de zonas verdes en el ámbito (en metros cuadrados) así como de pequeños parques y espacios de relación para los vecinos y residentes.

## 2.2 Espacio Público: regulación con nuevas condiciones

El PEP tiene como objetivo la puesta en valor de elementos patrimoniales y la creación de recorridos peatonales. En los entornos de los BIC se propone la ordenación de los espacios públicos para la enfatización del monumento; en los espacios de relevancia patrimonial, procurará conseguir que su calidad ambiental y funcional dé respuesta a las necesidades de las personas residentes, la creación de zonas inclusivas, especialmente en el caso de aquellas públicas vinculadas al uso residencial (Figs. nºs 98 y 99). El Plan establece la necesidad de desarrollar una Guía de Urbanización y Tratamiento del Espacio Público en Ciutat Vella.

#### *Indicador del cumplimiento del PEP:*

Mediante el análisis de las obras de urbanización llevadas a cabo desde la aprobación del PEP se analizará si se han generado los recorridos peatonales, si en las obras de remodelación de los entornos de BIC ejecutadas se han desvirtuado o no los valores de los mismos, etc.

---

<sup>65</sup> Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. ANEXO XII Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género 1. Urbanismo para las personas.



Figuras nº 98 y nº 99: columpios antes y después de la peatonalización del entorno de la Lonja y Mercado Central  
 Fuente: google maps (mayo 2022).  
 Autora: C. Ferrer (mayo 2023)

### 2.3 Paisaje Urbano: regulación con nuevas condiciones.

El PEP establece multitud de medidas para la regulación del paisaje urbano entre las que destacaremos la ordenanza cromática o la regulación de las condiciones de la edificación de nueva planta para mantener las características ambientales, paisajísticas, así como el lenguaje arquitectónico de las dos subzonas que diferencia el Plan ("Trama Histórica" y "Reformas Urbanas s.XIX y XX"). Dado que esta medida exige de la autorización previa administrativa (licencia) además de Dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio, se estima que su cumplimiento se produce siempre que se interviene en la edificación. Otra medida es la regulación para eliminación de la afección generada por elementos impropios, distorsionantes, medida que también se impulsa y se autoriza por parte del Ayuntamiento. Esta también se produce durante las obras en las edificaciones que se tramitan mediante licencia de obras.

Como novedad el PEP establece una Ordenanza Cromática para la regulación del color de las edificaciones (figs. nºs 100 y 102). Se precisa de solicitud de autorización previa para la pintura de una edificación, pero sería conveniente analizar si se está siguiendo esta medida en el ámbito de aplicación.

Respecto la regulación de la contaminación ambiental y la regulación de la publicidad, el Plan prohíbe la publicidad exterior en todo el ámbito del Plan Especial, la instalación de elementos luminosos, visuales o con proyección de imágenes, etc. Únicamente se autorizará la rotulación corporativa de la actividad de los establecimientos en el plano de fachada y dentro de los huecos adecuándose a las condiciones ambientales de color, etc. Aunque la implantación de rotulación está controlada por autorización administrativa es interesante verificar si la misma se cumple o no.

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

El cumplimiento del control por la administración de los elementos que producen contaminación ambiental en el paisaje urbano. Sería imposible analizar este apartado exhaustivamente, pero se ha realizado un muestreo de los elementos disonantes más relevantes.



Figuras nº 100 y nº 101: fachadas pintadas sin seguir la ordenanza cromática del PEP  
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)

### 3.4 Movilidad Urbana: el Plan establecía un ámbito de predominancia peatonal.

La regulación del Plan está coordinada con las estrategias y programas del área de Movilidad municipal y contiene fundamentalmente los siguientes aspectos: fomento de la peatonalización y del uso del transporte público.

#### *Indicador:*

Se analizará si se han ejecutado las obras propuestas tanto de peatonalización como en lo referente a la movilidad urbana y residente

## **Bloque 03. REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES**

### 3.1 Mantenimiento del equilibrio de dotaciones públicas para garantizar la calidad urbana.

Siguiendo las directrices del Plan General estructural, el PEP no propone un aumento de la edificabilidad, se mantiene la existente.

Se presta especial atención a la calificación de lo que se consideran "dotaciones de barrio", o "de proximidad" mediante la modificación y revisión de equipamientos dotacionales. Los equipamientos que propone son los siguientes (tabla nº22):

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>EMPLAZAMIENTO</b>	<b>NUEVO</b>
centro docente infantil y primaria	calle Baja y Salinas	nuevo
equipamiento de uso múltiple SQM	C/ Vinatea-Beata	nuevo
equipamiento educativo cultural	Refugio C/Espada.	nuevo
equipamiento educativo	Colegio Santa Teresa y contiguas	nuevo
escuela de idiomas	Plaza de la Bocha y calle Camarón	nuevo
Centro de escuela de personas adultas	calle Balmes, 31, 33, 37	nuevo
Centro de escuela de idiomas	calle Martín Mengod	nuevo
educativo docente, IES Carmen	Calle Beneficencia	ampliación
biblioteca	Calle Tavernes de la Valdigna 4	ampliación
dotacional múltiple	Calle Guillem de Castro (Hacienda)	modificado
dotacional múltiple	Calle del Salvador	modificado
centro sanitario	Calle Ximénez Sandoval 6.	modificado

dotacional múltiple	Plaza Nápoles y Sicilia, Antiguo edificio CCOO	nuevo
dotacional múltiple	Muro de Santa Ana Antiguo edificio casa de los caramelos	nuevo
Sin ejecutar de las UE22 y UE27	Na jordana	eliminado
Asociación de Caridad S Vicente de Paul	Calle Beneficencia 11	eliminado
Centro Teatral Escalante.	Calle Landerer 5	eliminado
Correos València.	Plaza del Ayuntamiento 24	eliminado

Tabla nº22: los equipamientos en el PEP

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

Se verificará el cumplimiento de la implementación de equipamientos, si se han aprobado, ejecutado o se encuentran en ejecución ya que el PEP suplementa la red primaria y secundaria de dotaciones.

3.2 Establecer un nuevo régimen de usos que suponga la convivencia del uso residencial con el terciario, potenciando los usos y las actividades tradicionales de la zona.

El PEP establece una nueva propuesta de usos y actividades.

La clasificación de usos terciarios según el art. 6.4.3 del Plan es comercial, hotelero, vivienda turística, oficinas y recreativo. Respecto del uso terciario hotelero y la vivienda turística el Plan establece lo siguiente:

-Se elimina la compatibilidad de uso hotelero con el residencial en la misma edificación.

-Respecto al uso hotelero en edificio exclusivo:

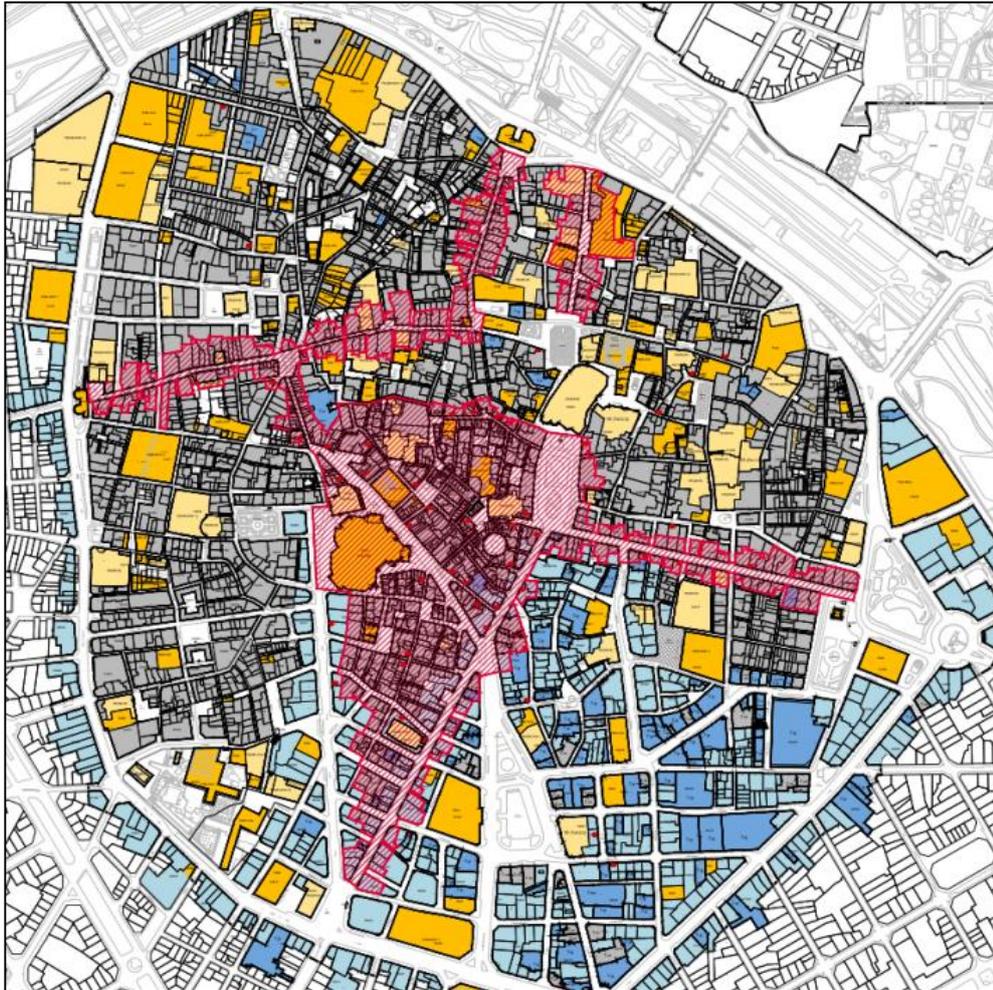
En el Área de calificación de uso residencial con predominancia residencial el uso dominante el residencial plurifamiliar. En toda esta área según el art. 6.7.3 de manera excepcional, se autorizan usos terciarios exclusivos en Casas señoriales o palacios, arquitectura religiosa o edificación singular, a pesar de que es un uso prohibido en toda esta zona:

Usos prohibidos: - *Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (excepto para palacios, casas señoriales, arquitectura religiosa, edificación singular)*

En el Área de calificación de uso residencial de predominancia terciario y en el área de calificación de uso terciario exclusivo se admiten el uso hotelero en edificios de uso exclusivo.

Tho.1: hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera. Se admite en edificio de uso exclusivo.

En el siguiente plano (fig. 102) vemos en azul las manzanas de terciario que el PEP establece en su ordenación:



ÀREES DE QUALIFICACIÓ D'ÚS / ÁREAS DE CALIFICACIÓN DE USO

ÀREA DE QUALIFICACIÓ D'ÚS RESIDENCIAL / AREA DE CALIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

Subàmbits / Subámbitos

- Predominança residencial / Predominancia residencial
- Predominança terciària (comercial-servels) / Predominancia terciaria (comercial-servicios)
- T-m Edificis d'ús mixt Residencial - Terciari / Edificios de uso mixto Residencial - Terciario
- TE Terciari especial / Terciario especial

ÀREA DE QUALIFICACIÓ D'ÚS TERCIARI EXCLUSIU / ÁREA DE CALIFICACION DE USO TERCIARIO EXCLUSIVO

Subàmbits / Subámbitos

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

(PB)

L'ús terciari només afecta a la Planta baixa de l'edifici. La resta de plantes de l'edifici s'inclouen en el sub  
El uso terciario solo afecta a la Planta baja del edificio. El resto de plantas del edificio se incluyen en el s

Figura nº102: Plano O-09. Plano de ordenación. áreas de calificación de usos.

Fuente: PEP Ciutat Vella. <https://www.valencia.es/es/cas/urbanismo/inicio/-/content/portada-con-columna-de-apoyo?uid=11962197>

-Respecto al fenómeno de las viviendas turísticas el PEP clarifica que la vivienda turística *no genera una nueva tipología de vivienda, sino que se trata de una condición de compatibilidad prevista para el uso residencial y, por lo tanto, sujeta a condiciones determinadas:*

*V1.- Vivienda Turística (Tvt-v1). Se admite el área de calificación residencial, pero, para solicitar la compatibilidad urbanística de este uso la persona interesada deberá acreditar el cumplimiento de estas cuatro condiciones siguientes (...)*

*V2.- Vivienda Turística (Tvt-v2) en edificio de uso exclusivo y perteneciente a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas". En este caso deberán cumplir íntegramente lo previsto en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell o en el que en un futuro lo sustituya. Se admite solo en su ámbito predominancia Terciario cumpliendo entre ellas una distancia mínima expresada en las Normas del Plan Especial.*

Pero el PEP establece que el uso vivienda turística no entrará en vigor hasta que no se apruebe la correspondiente ordenanza reguladora de los mecanismos de control y de las condiciones de implantación de dicho uso. No se ha aprobado hasta la fecha.

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

Se analizarán los datos actualizados del uso terciario hotelero para comprobar si se ha conseguido preservar el uso residencial y acotar el terciario como establecía el PEP en su regulación de usos.

-Respecto a la mejora de la oferta de vivienda:

El Plan apuesta por la rehabilitación de viviendas vacías y edificios que lo precisen y la edificación de solares, prioritariamente aquellos incluidos en el RMSER.

Además, el Plan Especial califica nuevos usos dotacionales de carácter residencial para viviendas sociales en régimen de alquiler. Las promociones nuevas de vivienda en Ciutat Vella son dos, una en la calle Sogueros y otra en calle Tapinería, que suponen un total de 12 viviendas<sup>66</sup> (junto a otras anteriores a la aprobación del PEP pero aún no ejecutadas).

*Indicador del cumplimiento del PEP:*

Comprobaremos si se ha mejorado la oferta de vivienda social con el grado de ejecución de las promociones públicas de viviendas que establecía el PEP.

---

<sup>66</sup> AUMSA. <https://aumsa.es/?lang=es>

Como resumen del análisis de los tres bloques de objetivos del PEP se han extraído los indicadores que se recogen en la siguiente tabla nº23:

INDICADORES	
<b>Bloque 01. ORDENACIÓN PROTECCIÓN Y GESTIÓN</b>	Evolución de las unidades de ejecución, cuáles se han aprobado y de estas, el grado de ejecución de las mismas
	Nivel de cumplimiento de la protección del patrimonio protegido y catalogado: Bienes de Relevancia Local (BRL), establecimientos emblemáticos o resto de elementos catalogados tal y como se ha establecido su grado de protección en el Plan.
	Comprobación de la creación de la Comisión Mixta además de otros aspectos como el cumplimiento de los trámites de autorizaciones por el Ayuntamiento y la Conselleria de Cultura
<b>Bloque 02. INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA</b>	Análisis del balance final del incremento de zonas verdes en el ámbito (en metros cuadrados) así como de pequeños parques y espacios de relación para los vecinos y residentes
	Análisis de las obras de urbanización llevadas a cabo desde la aprobación del PEP se analizará si se han generado los recorridos peatonales, si en las obras de remodelación de los entornos de BIC ejecutadas se han desvirtuado o no los valores de los mismos, etc.
	El cumplimiento del control por la administración de los elementos que producen contaminación ambiental en el paisaje urbano.
<b>Bloque 03. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES</b>	cumplimiento de la implementación de equipamientos, si se han aprobado, ejecutado o se encuentran en ejecución ya que el PEP suplementa la red primaria y secundaria de dotaciones.
	Se analizarán los datos actualizados del uso terciario hotelero para comprobar si se ha conseguido preservar el uso residencial y acotar el terciario como establecía el PEP en su regulación de usos.
	Comprobaremos si se ha mejorado la oferta de vivienda social con el grado de ejecución de las promociones públicas de viviendas que establecía el PEP.

Tabla nº23: indicadores para análisis de objetivos del PEP

### 3.3.4 Contingencias producidas tras la aprobación del PEP

A finales de diciembre del 2019 surgió en China el virus del SARS-CoV-2, (que produce la enfermedad del COVID-19) que se propagó rápidamente alrededor de todo el mundo produciendo la mayor crisis de salud pública mundial de la historia reciente.

Se paralizó la movilidad de las personas durante varios meses en todos los continentes, en España durante varios meses del año 2020. La actividad económica se frenó en todos los ámbitos. Los daños causados en las personas y en la economía mundial fueron incalculables. El sector del turismo se frenó drásticamente, aunque una vez finalizada la pandemia, por efecto de las restricciones sufridas, en pocos meses había recuperado su dinámica incluso la había superado. Los comportamientos actuales en 2023 del turista han cambiado, viajan más y en plazos más cortos. Tanto es así, que las previsiones establecidas para hace dos años ya no sirven.

En el caso concreto de València no sólo se ha recuperado el turismo, sino que en 2022 ha sido nombrada Capital Mundial del Diseño y Capital Europea de Turismo Inteligente, en el año 2023 es Capital Mundial de la Educación, Capital Mundial del Patrimonio con la Conferencia Trienal del Comité para la Restauración del ICOM, también ha sido designada Ciudad Creativa de la UNESCO en la categoría de “Diseño”, y en 2024 será Capital Verde Europea, todo ello, además de contar con las Fallas, fiesta local Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad (2016)<sup>67</sup>.

Por tanto, València ha disparado su atractivo y se ha posicionado en los primeros puestos del turismo europeo, incluso mundial<sup>68</sup>.

---

<sup>67</sup> <https://ich.unesco.org/es/RL/la-fieta-de-las-fallas-de-valencia-00859>

<sup>68</sup> Eurostat <https://elordenmundial.com/mapas-y-graficos/ciudades-mas-visitadas-europa/>

## **4 GRADO DE CUMPLIMIENTO SEGÚN EJES TEMATICOS**

### 4.1 Diagnóstico. Análisis DAFO

4.1.1 Diagnóstico de la gobernanza

4.1.2 Diagnóstico del patrimonio

4.1.3 Diagnóstico del urbanismo

4.1.4. Diagnóstico de la turistificación

#### 4 GRADO DE CUMPLIMIENTO SEGUN EJES TEMÁTICOS

En este apartado se estudian los indicadores de los objetivos y directrices definitivos que se establecían en el Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Se valoran también los resultados del análisis de Ciutat Vella realizados en la primera parte del trabajo sobre la situación actual de los barrios que la componen. Se analizarán por partes, a través de unos ejes, y se evaluará su grado de cumplimiento y su operatividad durante estos años desde la aprobación del PEP.

Este análisis se realiza de manera transversal ya que se estudian múltiples datos obtenidos sobre un ámbito (Ciutat Vella), durante un periodo de tiempo, es decir, desde la aprobación del Plan especial. Al contar con los resultados de dos análisis con ciertas diferencias y algunas similitudes, el procedimiento utilizado ha sido a través de unos ejes estratégicos y no de un análisis directo de los numerosos resultados obtenidos. El planteamiento del estudio de estos ejes se realizará mediante la herramienta DAFO cuyos resultados se resumirán en unas tablas finales de propuestas de acción.



Figura nº 103: ejes estratégicos. Proceso de análisis

Fuente: elaboración propia

-Recordemos que las directrices del Plan se dividían en tres ejes bloques de objetivos de los que se extrajeron unos indicadores:

Bloque 01. Ordenación, patrimonio y gestión

Bloque 02. Equilibrio de dotaciones y regulación de usos y actividades

Bloque 03. Infraestructura verde, espacio público, movilidad, paisaje urbano

-Recordemos, asimismo, que del balance sobre la situación en Ciutat Vella se extrajeron unas cuestiones relacionadas con las siguientes situaciones:

Exceso del uso terciario

Precio de la vivienda disparado y falta de oferta inmobiliaria

Degradación del patrimonio y del espacio público

Pérdida de la calidad de vida del barrio

-Para el análisis transversal se han establecido los siguientes ejes estratégicos (fig. nº104):

Eje 01. GOBERNANZA

Eje 02. PATRIMONIO

Eje 03. URBANISTICO

Eje 04. TURISTIFICACION



Figura nº 104: ejes estratégicos de análisis  
Fuente: elaboración propia

El análisis del cumplimiento de estos objetivos y de la situación de Ciutat Vella se articulará de manera transversal para su estudio en cuatro ejes. Se identifican estos ejes para facilitar el análisis de las realidades, tanto normativa, como social y económica, que se dan lugar en el ámbito de estudio. La investigación se estructura así para obtener un resultado transversal que agrupe también la problemática social de Ciutat Vella analizada en la primera parte del trabajo y vertebrar mejor los resultados obtenidos (fig. nº104). Para el estudio se utilizará la herramienta DAFO en los cuatro ejes y de cada una de las variables se extraerán conclusiones con las que se configurarán unas fichas.

#### **4.1 Diagnóstico. Análisis DAFO**

Los 4 ejes temáticos incluyen cuatro apartados de evaluación (Fortalezas, Debilidades, Oportunidades, Amenazas) donde se ha ubicado la información correspondiente a los resultados del análisis de los objetivos del PEP y del estudio de la problemática del ámbito expuesta en el apartado 2.2.

Una vez realizado el diagnóstico DAFO de cada eje, se explicarán las conclusiones de los mismos a continuación para, plantear medidas o acciones. En todo caso en el siguiente apartado se extraerán las mismas en las fichas analíticas donde se establecerán las propuestas de futuro. Las medidas de acción se clasificarán en cuatro grupos según los ejes de estudio analíticos: gobernanza, patrimonio, urbanismo y turismo.

##### **4.1.1 Diagnóstico de la gobernanza**

La gobernanza, en términos generales, se propone como objetivo el logro de un desarrollo económico, social e institucional duradero, promoviendo un equilibrio sano entre la Administración Pública, la sociedad civil y el mercado de la economía (Pascual y Godás, 2010).

Entendemos en este caso la gobernanza como el proceso de toma de decisiones y de implementación y transformación de la ciudad, contando con la participación de los ciudadanos ante los conflictos mediante políticas adecuadas y cumpliendo la transparencia. Se comprobará si el cambio de imagen urbana que se postulaba con la aprobación del PEP desde la administración valenciana ha sido el modelo esperado.

La finalidad de este eje estratégico de gobernanza es, poder generar un sistema corporativo transversal y establecer las bases para la evaluación, seguimiento y reconsideración del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Para ello es parte esencial generar las bases y condiciones de la evaluación del Plan Especial, y así poder integrarla en los ciclos de planificación y desarrollo de otros planes y políticas públicas.

En la siguiente tabla nº24, se presentan los resultados del DAFO de gobernanza.

<b>GOBERNANZA</b>	
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
-No ha habido seguimiento del Plan ni cuantificación del impacto directo, ni evaluación de resultados.	-Excesiva burocratización: la sobrecarga de trabajo de algunos Servicios del Ayuntamiento. Tramites y procedimientos muy largos.
-Falta de coordinación interadministrativa: Ayuntamiento-Conselleria, así como intra-administrativa: Consellerias de turismo y patrimonio	-Falta de personal para la gestión y seguimiento del Plan y falta de personal para inspección y control del cumplimiento del mismo.
-Falta de coordinación intraadministrativa entre servicios de la propia administración (Ayuntamiento, Consellerias)	-ciudadanía envejecida con dificultades para el acceso a la información y la participación.
-Falta de gobernanza colaborativa entre la Administración Pública y el sector privado	-Gran cantidad de normativa y de procedimientos; Desconocimiento de la normativa y los procedimientos administrativos por el equipo de gobierno y la ciudadanía
-Compleja accesibilidad a la información urbanística (webs, plataformas etc)	
-Pandemia Covid 19	
-PEP ha sido un Plan con una escasa participación de la ciudadanía (aunque contó con 4 fases de participación ) Participación ciudadano no siempre es igual a la participación publica	
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
-Capacidad de financiación: fondos Next Generation+ recursos municipales para rehabilitación y dotaciones	- Mejora de la eficiencia en la gestión de recursos públicos (tiempos en la tramitación de licencias en ámbito de centro histórico, acceso a la vivienda social, turismo sostenible)
-Equipo de gobierno proactivo: políticas favorables, transparencia.	-Herramientas de tecnologías de la información, modernización de los servicios de la Administración
-Marco legal fuerte. Normativa actualizada	- Posibilidad de impulsar una comunicación bidireccional: redes sociales abiertas, gestión pública transversal.
-Presupuestos participativos	-Introducción de las TIC para mejorar la gestión turística por ejemplo con la creación de herramientas para la dispersión de los turistas, la distribución de flujos o la creación de nuevos productos que ayuden a reducir la saturación, sobre todo en los espacios urbanos.

Tabla nº24: DAFO eje de gobernanza

El escenario que ha aparecido cuatro años después de la aprobación del PEP, como hemos visto a lo largo del trabajo, nada tiene que ver con los principios de ciudad ni de barrio sostenible que se deseaban y planteaban cuando se redactó el Plan. La situación actual es, por tanto, complicada. A continuación, se exponen las propuestas, las cuales derivan de las reflexiones del análisis de la gobernanza y con las que se elaboraran las fichas propositivas en la última fase del trabajo:

1. Se evidencia la falta de un proceso de seguimiento del PEP.

Es necesaria la implantación del sistema de seguimiento de la planificación que se aprobó. En primer lugar, la creación de la Comisión Mixta de Patrimonio Cultural de seguimiento del Plan que establecía el PPE pero que no se ha creado en estos años, desde la aprobación del mismo. En segundo lugar y, además de la Comisión citada, sería necesaria la elaboración de un sistema de evaluación complementario. Para ejecutar este proceso se podrían desarrollar modelos y herramientas que faciliten la observancia de los planes y programas.

2. La gobernanza debe ser participativa. No cabe duda de los beneficios que aporta la democracia participativa sobre la forma de gobierno de las ciudades. Se deben crear canales de difusión y evaluación para la ciudadanía además de impulsar acciones de sensibilización para fomentar que haya una mayor participación de la ciudadanía en Ciutat Vella. Es importante que la ciudadanía participe de la toma de decisiones y de la planificación en los órganos municipales de gobierno. La participación de los vecinos y residentes en el proceso de elaboración del PEP fue mejorable en algunos aspectos sobre los que hemos realizado varias observaciones a lo largo del trabajo.

Por tanto, es necesario establecer mecanismos que permitan la intervención y participación de los vecinos y trabajadores de Ciutat Vella y coordinar con ellos (asociaciones, colectivos) sus necesidades reales y políticas conjuntas para asegurar la sostenibilidad social y la calidad de los barrios. Estos mecanismos serán canales de participación bien físicos como las Juntas de Distrito donde poder además fomentar espacios para el dialogo entre gobierno y ciudadanía, o bien a través de plataformas informáticas.

3. Aunar función pública y tecnología es necesario para así hacer más efectiva y eficiente la Administración Pública Valenciana y sus recursos. La elaboración de herramientas inteligentes, servicios públicos sencillos, rápidos y directos para una buena comunicación digital con la

ciudadanía y las empresas es muy importante. Desde el año 2013, València comenzó a implantar la tecnología para ser una ciudad inteligente, una Smart City (fig. nº105)

Según la UNE 178201:2016, *“una Ciudad Inteligente y Sostenible es una ciudad innovadora que aprovecha las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) y otros medios para mejorar la calidad de vida, la competitividad, la eficiencia del funcionamiento y los servicios urbanos, al tiempo que se asegura de que responde a las necesidades de las generaciones presente y futuras en lo que respecta a los aspectos económicos, sociales, medioambientales y culturales”*<sup>69</sup>.

Dado que dentro de los objetivos de la estrategia Smart City se encontraba, entre otros, conseguir una ciudad más participativa y mejorar la calidad de vida y el bienestar de la ciudadanía<sup>70</sup> sería interesante la aplicación de herramientas inteligentes o las TIC (Tecnologías de la Información y la Comunicación).

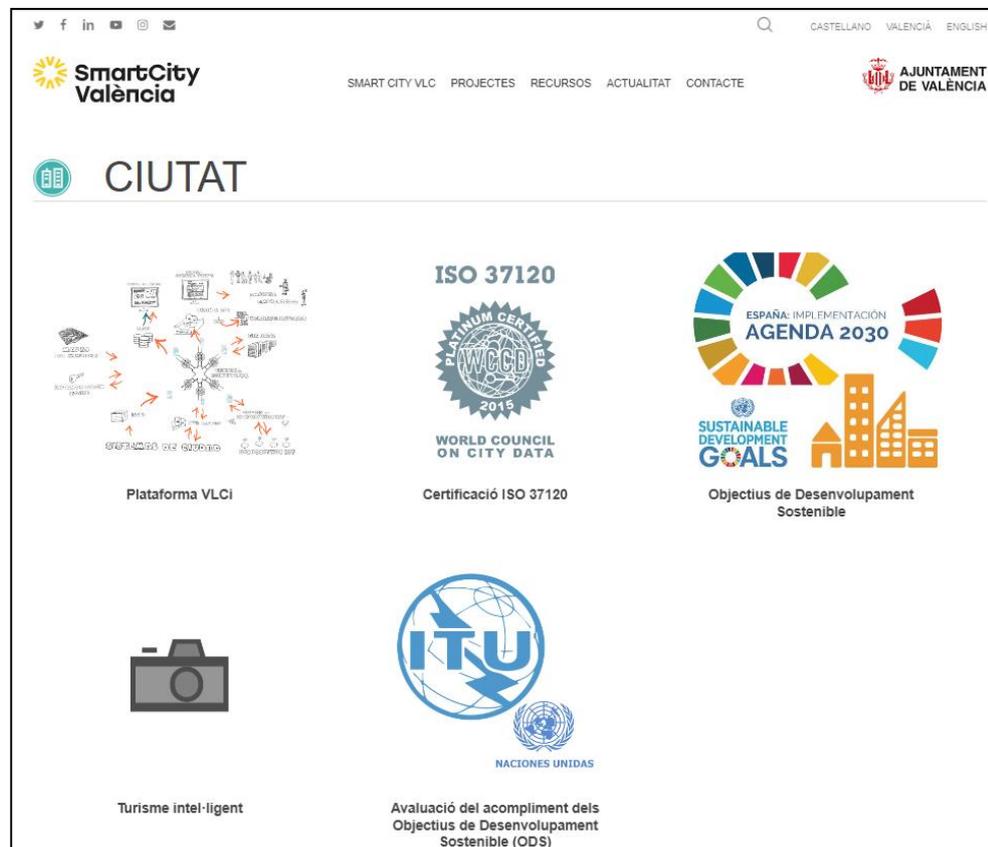


Figura nº105: web de Valencia Smart City  
Fuente: <https://smartcity.valencia.es/es/> (consultada agosto 2023)

Estas herramientas permiten que, actualmente en València por ejemplo, se pueda conocer, en tiempo real, toda la información acerca del estado de la ciudad y muchas de las situaciones del día a día como el estado del tráfico y los aparcamientos, los residuos urbanos o el funcionamiento del

<sup>69</sup> Autor????UNE 178201:2016. Ciudades inteligentes. Definición, atributos y requisitos <https://www.une.org/>

<sup>70</sup> Autor????<https://www.itu.int/en/ITU-T/webinars/20210920/Documents/Presentations/Pere%20Fuset.pdf>

alumbrado. Asimismo, se podría aplicar la inteligencia artificial como herramienta para el desarrollo de sistemas inteligentes, como ya hace la Generalitat Valenciana en distintos ámbitos como en el turismo para previsiones de reservas, cancelaciones y aforos o personalizar productos turísticos. En relación a la gestión turística la aplicación de las TIC puede ser muy interesante. No solamente para facilitar la información de Valencia como producto turístico sino en este caso de estudio para controlar el mismo. Se pueden crear herramientas para dar solución a cuestiones como la distribución de flujos, la dispersión y concentración de los turistas en puntos del Centro Histórico, o la creación de aplicaciones que ayuden a reducir la saturación, sobre todo en los espacios urbanos masificados. También para sensibilizar a los turistas de manera que sepan de determinada información para preservar y cuidar determinados lugares.

#### 4. Cumplimiento del Plan. Inspección y sanción

La Inspección Urbanística tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Vista la influencia en la crisis del alquiler de los pisos turísticos de Airbnb y otras plataformas y el resto de efectos producidos, desde el gobierno municipal (también autonómico) se debería actuar y proteger el patrimonio, así como ejecutar el cumplimiento del PEP.

El Ayuntamiento de Valencia tiene competencia sobre el cumplimiento del Plan y para ello debe aplicar la normativa pues hemos comprobado como muchas consecuencias se han producido por inaplicación del PEP. Son muchos aspectos a los que dar cumplimiento por lo que una vez creado el cuerpo para el seguimiento del Plan sería conveniente dotarlo de medios para su efectivo ejercicio. Vinculado a este cuerpo, medidas como un cuerpo de inspección municipal que controle las viviendas turísticas no regladas y otras cuestiones patrimoniales además de dotar de apoyo para el servicio de denuncias que gestione las sanciones, serían la manera más efectiva de cumplir la normativa. El procedimiento es largo, pero si no se actúa de manera efectiva no conseguirá frenar la situación.

5. Otro aspecto fundamental es promover la efectiva colaboración interadministrativa. Colaborar y coordinar con otras administraciones públicas en iniciativas dirigidas a la consecución de los objetivos comunes. (fig. nº106) y dentro de la propia administración. La conexión interadministrativa en el caso de la ciudad de València, y sobre el Centro Histórico en concreto, es importante dado que hay algunas materias compartidas entre el gobierno autonómico (Conselleria)

y el gobierno local (Ayuntamiento) que no se gestionan correctamente debido a la división de competencias; se producen solapes lo cual no es necesariamente ni operativo ni eficiente.



Figura nº106: gestión interadministrativa  
Fuente: elaboración propia

Por ejemplo, en el caso del uso terciario hotelero, que se encuentra limitado o prohibido en el ámbito de estudio, sucede que, en ocasiones, los propietarios de estas actividades cuentan con autorizaciones de la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo sin tener la preceptiva licencia de funcionamiento ya que el Ayuntamiento les ha denegado la licencia de cambio de uso por incompatibilidad, al encontrarse este prohibido. La falta de puesta en común o de acuerdos interadministrativos provoca la generación de situaciones contradictorias, incluso la permisividad de hechos no autorizados por el planeamiento a causa del desconocimiento.

También es necesaria la colaboración intraadministrativa, es decir, entre servicios distintos dentro de la misma administración, ya que se producen situaciones como la que se da en Ciutat Vella por ejemplo sobre el control de la publicidad en fachada de los establecimientos en edificios protegidos en los que se desarrolla una actividad.



Figura nº 107: cartelera no acorde a normativa junto a un establecimiento emblemático en Plaza de La Virgen junto a la Catedral de València  
Autora: C. Ferrer (junio 2023)

En estos casos se produce la contradicción de que la licencia de obras y actividad se concede por un servicio del Ayuntamiento (Licencias urbanísticas o de actividades) mientras que la licencia sobre la publicidad en fachada de la actividad se concede por otro Servicio Municipal distinto (Las Juntas de Distrito). Esta división de competencias viene así establecida en la Ordenanza Reguladora de Obras y edificación del Ayuntamiento de Valencia. Lo que sucede por lo general según información facilitada por el Servicio de Licencias de obras del Ayuntamiento de Valencia, es que la licencia de obras y actividad se otorga sin controlar la publicidad en fachada por lo que finalmente no se está supervisando la adecuación de la misma (fig. nº107).

6. Por último, destacar la necesidad de mejorar y agilizar la gestión de las autorizaciones administrativas tanto para obras de rehabilitación integral como para procesos de desarrollo no especulativo (viviendas sociales, comercio tradicional, etc.).

Respecto a la agilización de tramitaciones de licencias, uno de los objetivos del PEP era facilitar los procesos de gestión y concesión de licencias *“Se establecerán medidas que contribuyan a facilitar y agilizar la tramitación de los proyectos, licencias y actuaciones en Ciutat Vella”*.<sup>71</sup>

Es bastante significativo que un Plan proponga un objetivo que entra en contradicción con varias normativas y ordenanzas municipales pues el trámite de concesión de licencias no es una cuestión que se pueda modificar con una declaración de intenciones del Plan ya que esta medida exige la modificación de la Ordenanza Municipal de obras y actividades del Ayuntamiento de València. En cambio, sí se podrían adoptar medidas y establecer criterios que agilicen estas autorizaciones. Fomentar esta gestión para la tramitación de usos y actividades sostenibles hacia el barrio y la ciudadanía sería una medida muy positiva. Además, sería conveniente elaborar una guía de criterios claros que sirva para clarificar y agilizar las licencias en edificios protegidos y simplificar los trámites administrativos.

---

<sup>71</sup> Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Plan de Participación pública. 3ª parte

#### 4.1.2 Diagnóstico de la situación patrimonial

El trabajo de Catalogación que hizo el Plan Especial fue notable ya que en la ciudad de València no se contaba con ningún inventario patrimonial de carácter normativo que hubiera estudiado tan a fondo un ámbito. Como se ha explicado anteriormente se trabajó sobre los bienes ya protegidos y se incluyeron otros nuevos no protegidos con tipologías pertenecientes al eclecticismo, modernismo, art nouveau, arquitectura moderna, art decó, racionalista, contemporánea.



Figuras nº 108: El grafiti del Centro del Carmen

Autora: C. Ferrer (junio 2022)

**Condenan al director de museos de la Generalitat Valenciana por autorizar grafitis en un claustro renacentista**

El PP pide la dimisión de José Luis Pérez Pont por el delito contra el patrimonio al permitir un mural de casi mil metros cuadrados

[Los monumentos y museos de Valencia que vuelven a abrir los lunes a partir del 6 de junio](#)

Mural de archivo del grafiti expuesto en el Centro del Carme Cultura Contemporània // IRENE MARSILLA/LP

D. V.

06/06/2022  
Actualizado 06/06/2022 a las 13:59h.

f t p l

Figuras nº 109: noticia sobre la sentencia del caso  
Fuente: noticia de prensa ABC (6 junio 2022)

A pesar de contar con un completo catálogo de protección de bienes inmuebles, la situación actual del patrimonio es compleja. Catalogar una edificación no significa tener un patrimonio rehabilitado ni mucho menos. Muchos edificios históricos se encuentran en situación de ruina, no se rehabilitan ya que el altísimo coste inmobiliario actual supone inversiones excesivas para viviendas pequeñas con poco margen de beneficio. Por otra parte, la degradación patrimonial, la suciedad, el vandalismo, etc. son aún constantes tras varios años desde la aprobación del Plan. Como ejemplo, (figs. nºs 108 y 109) los daños al claustro renacentista del Convento del Carmen, Bien de Interés Cultural (BIC) y actual sede Centre del Carme Cultura Contemporànea (CCCC), encargados por su propio director a un artista urbano y que se ha resuelto siendo el primero condenado por un delito leve de daños contra el patrimonio ya que las pinturas empleadas provocaron un deterioro irreversible en el muro del claustro del S. XIII.

En cuanto al eje estratégico del DAFO enfocado a la situación patrimonial, en la siguiente tabla nº25 se presentan de forma resumida los resultados.

<b>SITUACIÓN PATRIMONIAL</b>	
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
-Las obras de rehabilitación se eternizan debido a los plazos de licencias, los tramites en Conselleria, etc.  -No hay procedimientos y criterios claros patrimoniales para las obras de rehabilitación edificatoria.	-Intervenciones agresivas en la conservación o falsa restauración del patrimonio  Falta de cumplimiento de la normativa en la protección del paisaje urbano.
-Sustitución de edificios históricos por hoteles (pérdida patrimonial).	-Aumento de la degradación del paisaje urbano: falta de cumplimiento de la normativa, falta de mantenimiento, de limpieza etc.
-Destrucción de establecimientos emblemáticos catalogados y sustitución por locales de hostelería y comercios para turistas.	-Necesidad de mejora de los espacios públicos, plazas y parques
-Falta de educación patrimonial: suciedad, rotura, abandono, degradación, etc.	-Saturación turística sin control en los entornos de los monumentos que puede provocar la degradación del patrimonio
Falta de vigilancia sobre elementos patrimoniales y falta de inspección y sanción administrativa a la	-Muchos bienes patrimoniales con protección de nivel parcial se encuentran en situación muy vulnerable o en ruina declarada con el

destrucción patrimonial para evitar que se reproduzca	consiguiente riesgo de pérdida de patrimonio histórico.
-No existencia de un estudio de capacidad de carga turística del entorno de los BICs y principales monumentos.	-Falta de inversiones en conservación, restauración y puesta en valor del patrimonio histórico.
-Falta de un equipo de gestión patrimonial de la administración para el seguimiento del PEP.	
-Escasa comunicación entre las administraciones de turismo y las de patrimonio.	
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
-Centro Histórico con gran riqueza patrimonial: arqueológico, etnográfico, artístico mueble, arquitectónico.	-Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia: Programa de ayudas para la rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas.
-Existencia de un Catálogo completo y detallado de bienes protegidos.	-Creación de una oficina de patrimonio o modificación del Servicio de Centro Histórico ya existente en el Ayuntamiento para agilización de trámites, ayudas, etc.
-Alza del turismo cultural, aumento del interés por el conocimiento del patrimonio valenciano por vecinos y turistas	-Crear y aplicar herramientas para el control de la congestión turística y mejora de la sostenibilidad y de la calidad del patrimonio cultural.
-Capacidad de control inspección y sanción de incumplimiento de la normativa urbanística (PEP).	-Posibilidad de aplicación de las herramientas inteligentes para mejorarla gestión del turismo.
- Administración interviene para garantizar las óptimas condiciones físicas de los inmuebles y de seguridad a los ciudadanos. Disciplina urbanística	-Crecimiento del empleo en el sector del turismo cultural y, en concreto, en la puesta en valor del patrimonio cultural (Hermosilla, J. 2022).

Tabla nº25: DAFO eje de situación patrimonial

A continuación, se exponen las propuestas derivadas del DAFO del eje de la situación patrimonial y con las que se elaboraran las fichas propositivas en la última fase del trabajo:

1. Solicitud de ayudas de los Fondos Next Generation<sup>72</sup> del Plan de recuperación, transformación y resiliencia: Programa de ayudas para la rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas. El PEP establecía en sus recomendaciones para el cumplimiento de los objetivos el

<sup>72</sup> <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/CDI/Paginas/FondosEuropeos/Fondos-relacionados-COVID/Next-Generation.aspx>

considerar ayudas destinadas a la protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y arqueológico y ayudas destinadas al fomento de obras de rehabilitación en edificios del ámbito. Es necesaria la financiación de proyectos sostenibles para el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio histórico sin que se produzca la especulación. Con la existencia de estos fondos Next Generation se podrían ejecutar muchas intervenciones desde la Administración Pública en forma de ayudas para la restauración de los elementos patrimoniales.

2. La inversión municipal en protección del patrimonio y el seguimiento del cumplimiento de la misma es necesaria para una adecuada conservación patrimonial.

Se debería evitar la degradación del patrimonio histórico en edificios, murallas en muros históricos, etc. producida por suciedad, rotura, abandono, degradación, etc. (figs. nºs 111 y 112) mediante la inversión municipal en aspectos patrimoniales menores.

Además, sería muy importante establecer campañas de sensibilización sobre la importancia del patrimonio cultural valenciano y la necesidad de su conservación, es decir, fomentar la educación patrimonial: talleres, conferencias, jornadas, actividades en las escuelas etc. La sensibilización es un elemento clave para que la sociedad tome conciencia de la importancia de la cultura, la tradición y el patrimonio valenciano y para que cuide y conserve su territorio.



Figuras nº110 y nº111: Destrucción patrimonial por grafitis en Ciutat Vella en Calle Alta y en calle Derechos  
Autora: C. Ferrer (febrero 2023)

No solo la población residente, que es quien probablemente tiene mayor conciencia patrimonial, sino también los técnicos que intervienen en el patrimonio a través de acciones como las obras de rehabilitación, deberían ser capaces de identificar y conservar los valores arquitectónicos. También la concienciación de los colegios profesionales o las universidades. Por otro lado, se deberían establecer sanciones por la destrucción patrimonial, desde la realización de graffitis hasta la eliminación de pequeños elementos patrimoniales en las obras de reforma de locales y restauración y rehabilitación de edificaciones.

3. Potenciar y tomar medidas frente a la destrucción de los establecimientos emblemáticos como parte integrante del patrimonio histórico de la ciudad de València. En estos comercios que se encuentran recogidos en el Catalogo de Protecciones del PEP precisan de la toma de medidas adecuadas para su conservación. Son establecimientos muy antiguos donde los propietarios, ya mayores, tienden a jubilarse y donde la rentabilidad es mínima ya que no hay vecinos residentes que adquieran sus productos (guanterías, floristerías, sombrererías, ferreterías, etc.). De los 49 establecimientos emblemáticos, como hemos analizado en el apartado 2.2 (tabla nº5), se ha constatado que 12 de los mismos han cerrado o transformado completamente (figs. nºs113 y 114) perdiendo sus valores patrimoniales. La creación de una ordenanza para apoyar a los establecimientos emblemáticos de la ciudad de València sería una medida de carácter urgente con la que cuentan otras ciudades españolas como Sevilla<sup>73</sup>. Otras medidas posibles comprenderían subvenciones o exenciones fiscales.



Figuras nº112 y nº113: Nela Souvenirs. Reforma de establecimiento emblemático ahora transformado en un comercio Natura

<sup>73</sup> AUTOR [https://www.sevilla.org/servicios/economia/archivos/publicacion-ordenanza-bop\\_90\\_21\\_04\\_21.pdf](https://www.sevilla.org/servicios/economia/archivos/publicacion-ordenanza-bop_90_21_04_21.pdf)

4. Estudiar y limitar la capacidad de carga del entorno de los BIC y otros monumentos debido al aumento de la afluencia de turistas en el centro de València para evitar la saturación de los espacios públicos. Se provocan situaciones en el entorno de los BIC (fig. nº115) y de otros inmuebles históricos que no garantizan su conservación al producirse la masificación de turistas en los flujos en el espacio público. Como consecuencia de ello, los residentes se ven obligados a alterar sus recorridos cotidianos generándose mayores distancias en sus zonas de proximidad (experiencia propia). Se debería evaluar la capacidad de carga de los entornos como primera medida para evitar la saturación patrimonial por congestión turística, especialmente en periodos como las fiestas locales de las fallas que atraen a miles de turistas al Centro Histórico.



Figura nº 114: multitud en una verbena de la plaza de Brujas, junto a la iglesia de los Santos Juanes (BRL)

Fuente: LEVANTE-EMV . <https://www.levante-emv.com/valencia/2022/09/27/policia-local-pedira-prohibicion-verbenas-75947744.html>

5. El paisaje urbano. De las numerosas medidas que contiene el PEP en sus normas urbanísticas para la regulación del paisaje urbano se ha realizado un muestreo de algunos aspectos relevantes donde sería necesaria una mejora de la gestión:

-Respecto al color de las fachadas de las edificaciones. Se controla por el Ayuntamiento de València al requerir de la necesidad de autorización administrativa por lo que la mayoría de colores de fachadas de inmuebles se ajusta a la ordenanza del cromática del PEP (en muchos de los casos se ajusta ya que cuentan con una supervisión técnica específica por parte de la Comisión de

Patrimonio del Ayuntamiento de València, en otros, los menos, no se ajusta dado que se han intervenido sin solicitar licencia. <sup>74)</sup>



Figura nº 115: cartelería acorde a normativa en comercio junto a la Catedral de València  
Autora: C. Ferrer (junio 2023)

-La publicidad en fachada. En muchos casos las actividades cuentan con publicidad en fachada no acorde con las normas urbanísticas del PEP; de hecho, al no haber un control previo ni posterior de las mismas por un problema de competencias en la materia entre la Junta de Distrito y los Servicios de Licencias de obras y actividades. La competencia la tiene atribuida la Junta Municipal de Distrito, pero no se controla ya que la licencia de obras la conceden los Servicios de Obras y Actividades. En otros casos sí que se integra la publicidad en los huecos y con la composición de los edificios como vemos en la figura nº116.

Sería conveniente medidas efectivas de control y una coordinación intraadministrativa o transferencia de competencias.

---

<sup>74</sup> Datos facilitados por el Servicio de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Valencia

### 4.1.3 Diagnóstico de la situación urbanística

La situación urbanística del ámbito no deja de ser preocupante casi 4 años después de su aprobación. El tejido urbano del Centro Histórico es frágil, la mayoría de solares no se han edificado, los equipamientos no se han ejecutado y tampoco se han alcanzado los indicadores de vivienda residencial y vivienda social propuestos y necesarios para la mejora del barrio. Por el contrario, el uso terciario ha crecido exponencialmente como hemos analizado en apartados anteriores sin que la administración se involucre ni haga cumplir la normativa de limitación o prohibición de usos que se establecía en el PEP. Es más, la mayoría de la población residente en el Distrito y muchos de los técnicos (aparejadores, arquitectos o ingenieros) que intervienen en obras y actividades en Ciutat Vella no tienen conocimiento de la existencia del Plan Especial de Protección <sup>75</sup>.

En la siguiente tabla nº26, se presentan de forma resumida los resultados del DAFO del eje estratégico sobre la situación urbanística.

SITUACIÓN URBANÍSTICA	
DEBILIDADES	AMENAZAS
- Falta de edificación y regularización urgente de solares, vacíos urbanos que generan degradación en el barrio, unidades de ejecución pendientes sin resolver (actuaciones integradas).	- No ha habido un proceso correcto de participación pública por lo que existen necesidades ciudadanas pendientes de resolver
-Registro de solares Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (RMSER) , necesidad de activar el RMSER. (45 solares, 1 solo se ha activado)	- Aparición de terrazas de hostelería sobredimensionadas, apropiación progresiva del espacio público.
-Escasez de dotaciones y equipamientos públicos. Necesidad de nuevos espacios públicos de relación para vecinos, niños y ancianos.	-Creciente inseguridad de los barrios debido a la desaparición de la vivienda, de los pequeños comercios de barrio y, en definitiva, de los vecinos.
-Desequilibrio dotacional respecto del uso residencial y escasez de vivienda pública	-Revertir el urbanismo de las plazas duras de cemento sin apenas vegetación y deshumanizadoras que impide su apropiación por los vecinos y residentes.
-Falta de rehabilitación y rejuvenecimiento de inmuebles en ruina y regularización de parcelas.	-Problemas de accesibilidad de los vecinos residentes, gestión del tráfico y la movilidad.

<sup>75</sup> Conocimiento directo de la materia por la redactora como técnico de licencias del Ayuntamiento de València

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
-Disponibilidad de recursos públicos locales y autonómicos para financiación medidas de fomento del uso residencial del barrio.	-Contar con financiación de programas de políticas autonómicas, nacionales y europeas para rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
-Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística para un desarrollo más sostenible y equilibrado.	-Posibilidad de establecimiento de criterios de intervención claros y eficaces.
-Distrito atractivo para promover actividades culturales.	-Disponibilidad de herramientas para regular y fortalecer el desarrollo de viviendas, comercios, etc.
-Capacidad de sanción e inspección para las actuaciones contrarias al Plan respecto a los usos u otras materias urbanísticas. El Plan Especial recoge medidas y establece criterios pero no se han aplicado.	-Orientar el sector de la construcción hacia la rehabilitación edificatoria y el patrimonio.
-Apoyo e implicación de los vecinos para medidas de regeneración del barrio.	-Actuaciones de promoción de vivienda social.

Tabla nº26: DAFO eje situación urbanística

A continuación, se exponen las propuestas derivadas del DAFO del eje de la situación urbanística y con las que se elaboraran las fichas propositivas en la última fase del trabajo:

1. Posibilidad de contar con ayudas económicas del Plan de recuperación, transformación y resiliencia: Fondos Next Generation para la inversión en equipamientos y en vivienda social.

Con estos fondos se fomentaría estudios para la reconversión, diseño de sistemas y mecanismos de cooperación público-privada para actuaciones de “esponjamiento”, eliminación de equipamientos obsoletos, sistemas de compensación urbanística, creación de zonas verdes, fomento de la ejecución de vivienda social), aparcamientos disuasorios, restauración del espacio público, etc.

2. Regularización de solares. La propuesta del PEP consistía como ya explicamos en el apartado 2.2 en modificar y reducir el número de unidades de ejecución casi a la mitad, así como simplificar la tramitación y desarrollo de las mismas. De todas las unidades de ejecución que debían tramitarse

por actuación integrada (Fig. nº116), únicamente se ha aprobado una, en Seu-Xerea, pero no se ha comenzado su gestión por lo que el proceso de regularización de parcelas y edificación aún podría tardar varios años. Es muy necesaria una agilización desde la Administración Pública para la efectiva gestión de las Unidades de Ejecución.



Figura nº116: UE 11 MPEPRI Velluters  
Autor: C. Ferrer (septiembre 2023)

### 3. Fomento a la edificación residencial privada y pública en solares.

-Respecto los solares de titularidad pública y a la vivienda social, el Ayuntamiento de València debería agilizar la gestión y edificación de los mismos. Existen cinco solares propiedad municipal destinada a vivienda social, cifra ridícula para un Distrito como Ciutat Vella, además teniendo en cuenta que hay cientos de personas en listas de espera. Se debería mejorar la gestión para la obtención de solares para vivienda social. Además de los existentes únicamente hay dos edificaciones en construcción, sigue siendo una cifra escasa.

Es necesario que se edifiquen los vacíos urbanos que comentábamos al inicio del trabajo y que son foco de marginalidad, delincuencia, etc. son uno de los objetivos principales que se planteaba el PEP: la recuperación de las áreas degradadas.

-Respecto a los solares de titularidad privada, el RMSER no ha sido una herramienta muy eficaz a la hora de dinamizar la situación de los solares e incentivar el crecimiento y la regeneración del Centro

Histórico. Se debería agilizar el registro de solares y edificios a rehabilitar (RMSE) y controlar la edificación de nueva planta y su uso.

#### 4. Necesidad de dotaciones: equipamientos y espacios públicos

Hay un déficit de equipamientos dotacionales en el Distrito de Ciutat Vella. De La dotación de equipamientos prevista en el PEP, no se ha ejecutado ni en un 1% por lo que existe un gran desequilibrio dotacional en el ámbito.

Se han cerrado Los equipamientos cuya eliminación ya se encontraba propuesta; en cambio, no se ha ejecutado ninguno de los equipamientos nuevos que estaban previstos en el Plan. El cumplimiento de los estándares dotacionales, es un deber de la Administración Pública que además viene recogido en la política territorial del gobierno valenciano. Se entiende que el no cumplimiento o retraso en las dotaciones del PPE es cuestión de la financiación. La suficiencia de la financiación quedaba reflejada en el estudio de viabilidad económica del Plan Especial por lo que se deben centrar los esfuerzos políticos en el cumplimiento de los plazos.

Respecto a los espacios públicos, es evidente que, con un Centro Histórico tan congestionado y edificado no es viable la creación de nuevas plazas, pero los espacios existentes son insuficientes y los que sean remodelado no se han convertido en lugares amables para los vecinos, se han peatonalizado numerosas calles y pavimentado grandes zonas, pero convirtiéndolas en plazas duras que no son espacios de relación para los residentes ya que no les permiten descansar o reunirse sino áreas de concentración y de paso para vecinos y turistas (Hernández Cordero, 2014).

#### 5. La saturación del uso terciario en el Centro Histórico de València ha duplicado los índices de los estándares establecidos.

Existe un desequilibrio respecto del uso residencial en beneficio del uso terciario. Es el Ayuntamiento de València quien debe controlar los usos, los cambios de uso sin autorización administrativa y paralizar la creación y apertura de nuevos edificios terciarios y de actividades de apartamentos turísticos no legales. Además, es fundamental hacer un balance oficial de los estándares urbanísticos que establece el PEP y los de la situación real actual, así controlar el cumplimiento estricto de los mismos.

#### 4.1.4 Diagnóstico de la turistificación

Para que los centros históricos, así como los sitios turísticos sean sostenibles es necesario plantear una política adecuada de planificación y gestión. El turismo masivo es una actividad altamente consumidora de suelo, produce la congestión de la ciudad y del espacio público, y es incompatible con la morfología urbana del centro histórico.

En la tabla nº 27, se presentan los resultados del DAFO relativo al eje estratégico de turistificación.

<b>TURISTIFICACIÓN</b>	
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
-Distrito denso con población residente y envejecida y extranjera creciente.	-Aumento del uso terciario tanto de edificios completos como de viviendas turísticas en detrimento del uso residencial
- Saturación de actividades de pública concurrencia. Exceso de actividades relacionadas con el turismo (cadenas de restauración, souvenirs, etc.)	-Problemas de contaminación acústica, suciedad y congestión vinculados al turismo y al exceso de actividades de pública concurrencia.
- Complejidad de comunicación con los residentes y dificultad de llegar a la misma: mejorarlos canales de digitalización, herramientas inteligentes etc.	-Falta de datos reales sobre la presión turística por las viviendas turísticas de Ciutat Vella no regladas) que impide una planificación desde la administración.
-Desaparición de los comercios tradicionales sustitución por actividades de hostelería.	-Inaplicación del cumplimiento de normativa. Usos ilegales, permisividad de la administración.
<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
-Fondos de Ayudas del Plan Estatal de Recuperación, Transformación y Resiliencia: Plan de modernización y competitividad del sector turístico (Fondos Next Generation). Destinar recursos	-Posibilidad de mejorar las políticas de gestión de del turismo mejorando el marco regulatorio, mayor participación ciudadana, mapeos reales de zonas afectadas por la actividad turística
-Oferta de otras zonas en la ciudad interesantes para los turistas: posibilidad de dispersión del turismo.	-Creciente interés turístico de la población europea y de otros continentes por la cultura, patrimonio y gastronomía valencianos, entre otros.
-Sensibilidad de la población por la recuperación del uso residencial del centro histórico. Información y conocimiento de la situación a la ciudadanía de la importancia del Distrito histórico de Ciutat Vella y su tejido social.	-Mejora de la economía relacionada con el sector terciario (servicios)

-Fuerte dinamismo empresarial y aumento de la creación de empleo debido al sector terciario (turismo). Crecimiento del PIB	-Aprovechar las nuevas tecnologías para mejorar la gestión de los flujos del turismo en la ciudad para un análisis permanente de resultados etc
-Existencia de buenas infraestructuras y de un rico patrimonio cultural.	-Oportunidad para conectar con la ciudadanía haciendo más sostenible la gestión del turismo

Tabla nº27: DAFO eje turistificación

A continuación, se exponen algunas propuestas derivadas de los resultados del DAFO del eje estratégico de la turistificación y con las que se elaboraran las fichas propositivas en la última fase del trabajo:

1. Es necesario un replanteamiento del modelo turístico y social de Ciutat Vella. La sostenibilidad social es clave para el desarrollo turístico. Es necesario acercar el turismo a los residentes, generar medidas para evitar que los residentes del Centro Histórico se vean perjudicados. Empezando por el cumplimiento de la normativa desde la administración, es necesario aprobar un paquete de medidas para una nueva política turística para el Centro Histórico de la ciudad.



Figura nº 117: grafitti en Ciutat Vella  
 Autora: C. Ferrer (febrero 2023)

Como hemos visto a lo largo del trabajo, la incidencia del turismo en Ciutat Vella ha generado efectos negativos en el ámbito social: desplazamiento de la población residente y sustitución de los vecinos por turistas, tensiones sobre la apropiación física del espacio público, conflictos sociales, etc.

El crecimiento del número de turistas y la masificación, tiene importantes repercusiones sobre el medio natural, sobre la economía local, sobre la fábrica de los edificios monumentales, sobre las sociedades de acogida (fig.nº118) o incluso sobre las condiciones de desarrollo de la visita turística.



Figura nº 118: grafiti denuncia social Ciutat Vella  
Junto a la iglesia de los Santos Juanes (BRL)  
Fuente: LEVANTE-EMV (consulta julio 2023)

## 2. Control inspección y sanción del uso terciario hotelero no legalizado.

La proliferación de apartamentos turísticos sin licencia ha sido tal que el servicio de denuncias del Ayuntamiento de València (que además lleva todas las denuncias urbanísticas del término municipal de la ciudad de València) con una sola persona jurídica al cargo y cuatro auxiliares evidentemente no es capaz de abordar esta problemática<sup>76</sup>.

Se debe comenzar a ejecutar el cese y la sanción de estas actividades. No se ha sancionado ni cerrado apenas un solo hostel o apartamento turístico de los aproximadamente 1.000 que hay sin licencia en todo el ámbito de Ciutat Vella. Por tanto, la eliminación de los apartamentos turísticos y hostales sin licencia (un 99% de los mismos no tienen, el 1% restante son licencias anteriores al 2018) es una tarea necesaria.

<sup>76</sup> Datos extraídos del Servicio de Licencias de Obras del Ayuntamiento de Valencia (LCD)

### 3. Control de las actividades comerciales relacionadas con el uso terciario.

Si continua la desaparición del pequeño comercio, espacios como el mercado central ya no tendrían a quien vender y se convertirán en tiendas de souvenirs (fig. nº119) como ya empiezan a aparecer. La pérdida de identidad de Ciutat Vella está asegurada. La proliferación de tiendas relacionadas con el turismo ha desplazado al pequeño comercio (fig. nº120) y convertido el centro de la ciudad en un parque temático. Muchas de estas actividades se están implantado en una zona que el PEP regulaba de comercio tradicional. Establecer un Plan para el mantenimiento del comercio tradicional que consista en limitar los precios de alquiler para el pequeño comercio, controlar y regular firmemente el tipo de actividades que se implantan además de bonificar con ayudas los nuevos establecimientos de proximidad, así como a los existentes. No todo vale con aportar empleo, el comercio de barrio es el que confiere personalidad a la imagen urbana a pie de calle de Ciutat Vella.

En el subámbito de predominancia del comercio tradicional y establecimientos emblemáticos se limitará también la implantación de hostelería<sup>77</sup>:

*“se aplicará en este subámbito la limitación de implantación de actividades de bares, cafeterías, incluidos restaurantes y similares que disten un radio inferior a 65 metros, aunque no cuenten con ambientación musical”*



Figura nº 119: tienda de souvenirs en el interior del Mercado Central

Fuente: Autora. C. Ferrer (mayo 2023)

Figura nº120: noticia del cierre del horno más antiguo de València (2023). Fuente: <https://www.lasprovincias.es/gastronomia/cierra-san-nicolas-horno-antiguo-valenci20231024151122-nt.html> (consultada a fecha de 25 de Octubre de 2023)



<sup>77</sup> Art. 6.12.- Condiciones Subámbito: Predominancia del Comercio Tradicional y Establ. Emblemáticos. Normas urbanísticas del PEP

#### 4. Control de las actividades de hostelería y de la invasión de terrazas

Aplicar desde la Administración Pública un control más riguroso de la hostelería del Centro Histórico, así como la sanción para el incumplimiento de usos y de actividades y de la ocupación excesiva de terrazas dado que se aprecia cierta permisividad administrativa “tacita”. La impunidad genera un vertiginoso efecto de reclamo especulativo. Además, para evitar las molestias al vecindario es necesaria una mejor política de actividades diurnas y nocturnas: mejorar las medidas de la declaración de zona ZAS, recortar las terrazas (fig. nº120) así como modificar la ordenanza para que no exista una relación proporcional entre los metros cuadrados del establecimiento y el número de mesas asociadas la actividad, entre otras medidas.

Además, la limitación para nuevos establecimientos de hostelería, mayor a la que en el PEP establece (una distancia mínima de 65 m para nuevas implantaciones) además de medidas para los traspasos de hostelería. Por otra parte, establecer medidas para limitar las franquicias de hostelería en el centro de la ciudad es fundamental para no perder la identidad; se han mercantilizado las actividades culturales, gastronómicas, etc.



Figura nº 121: Invasión de terrazas en Plaza del Negro  
Autora: C. Ferrer (julio 2023)

6. Dentro del Plan estatal de Modernización y Competitividad del sector turístico, financiado por la Unión Europea con los fondos Next Generation y enmarcado dentro del Plan de recuperación transformación y resiliencia estatal, destaca el Plan de Modernización y Competitividad del sector turístico.

Con este plan se pueden establecer medidas para mejorar la calidad del turismo y tener un Centro Histórico y una ciudad más sostenible, que precisan de aporte económico.

Señalar la existencia del Plan de Plan de Sostenibilidad Turística de València de 2022-2024 aprobado en respuesta a la pandemia y bajo el compromiso de la Agenda 2030 así como con la aspiración de lograr una ciudad sostenible.

La ciudad de València podría, entre otras medidas, contar con el Plan de Modernización y Competitividad del sector turístico que aportan los fondos Next Generation 2023<sup>78</sup> ya que establece la promoción, fomento y desarrollo del patrimonio cultural para su uso turístico. Con estas ayudas se bonificaría el comercio tradicional, subvenciones para mejoras de aislamientos acústicos etc.

---

<sup>78</sup> <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/CDI/Paginas/FondosEuropeos/Fondos-relacionados-COVID/Next-Generation.aspx>

## **5 PROPUESTAS DE ACCION EFECTIVA**

### 5.1 Objetivos estratégicos. Evaluación

5.1.1 Gobernanza. Propuestas de acción efectiva

5.1.2 Situación patrimonial. Propuestas de acción efectiva

5.1.3 Situación urbanística. Propuestas de acción efectiva

5.1.4 Situación de turistificación. Propuestas de acción efectiva

### 5.2 Conclusiones

## 5 PROPUESTAS DE ACCIÓN EFECTIVA

### 5.1 Objetivos estratégicos. Líneas de evaluación:

Una vez analizados los 4 ejes con la herramienta DAFO identificaremos los principales resultados extraídos de estos, de la evaluación del cumplimiento de los objetivos que se proponían en el PEP y estableceremos una serie de propuestas de acción.

Cada eje (gobernanza, patrimonio, urbanismo y turistificación), se encontrará implementado en varios apartados mediante una serie de fichas. Las medidas de acción que se sugieren en estas se explicarán con datos precisos que hemos ido desarrollando y exponiendo en apartados anteriores.



Fig. nº122: proceso global del Análisis  
Fuente: elaboración propia

#### 5.1.1 Gobernanza. Propuestas de acción efectiva

El análisis de este Eje de Gobernanza ha evidenciado la necesidad de modelos más competitivos y tecnológicos. El objetivo es proponer una serie de acciones para garantizar el cumplimiento del PEP y la participación pública de la ciudadanía además de conseguir abordar la conexión entre administraciones para mejorar la eficiencia de los recursos de la Administración Pública.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ANÁLISIS	EVALUACION
<b>1.GOVERNANZA</b>	1.1. Establecer una figura de seguimiento del Plan	1.1.1 Establecer una figura (Comisión o Servicio de la administración) que impulse, coordine y vigile el desarrollo de las acciones del PEP
	1.2. Participación pública	<p>Herramientas en sede electrónica del Ayuntamiento que permitan la consulta rápida y clara de aspectos del PEP Canales de participación por barrios (centros de barrio, juntas) garantizar la participación ciudadana dentro de la participación pública, contacto real (conocimiento de sus problemas e inquietudes, talleres, asociación de vecinos. Con medios accesibles y adecuados para tener en cuenta realmente sus opiniones</p> <p>Mejora de herramientas de la Sede electrónica del Ayuntamiento que permitan la participación ciudadana</p>
	1.3. digitalización, elaboración de herramientas inteligentes	<p>Mejora de la web del Ayuntamiento para permitir una gestión más eficiente del Plan</p> <p>Aplicación de las herramientas inteligentes. Usos de las TIC para una administración más eficiente y efectiva.</p>
	1.4. Cumplimiento del Plan. Inspección y sanción	<p>Cumplimiento de la regulación de las actividades y usos (terciarias y otras). Creación de un cuerpo de inspección para aspectos relacionados con el PEP. Sanción de los incumplimientos</p> <p>Herramientas de control efectivas</p>
	1.5 Conexión inter-intra administrativa	<p>Interconexión administrativa Conselleria Turismo – Ayuntamiento de València (Servicio de licencias de obras, y de licencias de actividad)</p> <p>Conexión intraadministrativa, por ejemplo para para el control de las actividades turísticas (intervención en el paisaje urbano)</p>
	1.6 mejorar y agilizar la gestión de las autorizaciones administrativas	<p>Agilización licencias en centro histórico. Cumplimiento de plazos y actualización de la Ordenanza de Obras y Actividades.</p>

A continuación, y mediante las siguientes fichas se detallarán las propuestas que se exponen, en relación a la Gobernanza:

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.1</b>	<b>Establecer una figura de seguimiento del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella</b>
<b>Objetivo</b>	Creación de una Comisión o Servicio de la Administración Pública que impulse, coordine y vigile de manera efectiva el desarrollo de las acciones del PEP
<b>Actuaciones</b>	<p><b>1.1.1 Establecimiento de una figura que impulse, coordine y controle el desarrollo de las acciones del PEP</b></p> <p>Esta actuación propone fortalecer con una figura llamada Comisión que tendrá las funciones atribuidas por las disposiciones de carácter normativo y la legislación de patrimonio cultural vigente. Ya se establece esta figura en el PEP pero no se ha creado la misma. Esta Comisión debería estar formada por miembros de la Conselleria y del Ayuntamiento de València.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València y Conselleria de Cultura</p> <p>Prioridad: Alta</p>
<b>Medidas del PEP</b>	-El PEP sí establecía la figura de la Comisión Mixta
<b>Grado de consecución del PEP</b>	-Ninguno
<b>Medidas</b>	<p>-Cumplimiento de lo establecido en el PEP (ya que es un documento normativo)</p> <p>-Respecto a licencias de usos terciario viviendas turísticas y de actividades, una vez establecida la Comisión de Seguimiento del PEP se puede hacer una herramienta de acceso libre al público interesado como instrumento de seguimiento y transparencia.</p>

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.2</b>	<b>Participación pública. Canales por barrios</b>
Objetivo	Esta acción tiene como objetivo garantizar la participación ciudadana dentro de la participación pública, contacto real (conocimiento de sus problemas e inquietudes, talleres, asociación de vecinos. Mantener abierto el dialogo constante con los vecinos de Ciutat Vella mediante canales de participación ciudadana físicos por barrios (asociaciones, etc)
Actuaciones	<p><b>1.2.1 Canales de participación por barrios. Contacto con los vecinos de Ciutat Vella</b></p> <p>Esta actuación propone el contacto permanente con la ciudadanía de Ciutat Vella, trabajadores y residentes: residentes, asociaciones de comerciantes, asociaciones de vecinos, etc</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El PEP cerró el proceso de participación ciudadana una vez concluido el procedimiento obligatorio
Medidas	Creación de mecanismos, no solo electrónicos, para una comunicación fluida rápida y eficaz, un seguimiento: reuniones periódicas en barrios, creación o dotación de espacios en edificios municipales para los vecinos, así como representación de las asociaciones vecinales en las instituciones con poder de decisión sobre el ámbito

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.2</b>	<b>Participación pública. Mecanismos a través de plataformas digitales</b>
Objetivo	Esta acción tiene como objetivo abrir canales de participación por barrios Con sistemas inteligentes de información y comunicación se daría más oportunidades para participar en los procesos y en las instituciones democráticas.
Actuaciones	<p><b>1.2.2 Herramientas en sede electrónica del Ayuntamiento que permitan la participación ciudadana</b></p> <p>Esta actuación propone abrir un contacto directo a través de plataformas digitales con los vecinos y asociaciones de los barrios</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El PEP cerró el proceso de participación ciudadana una vez concluido el procedimiento obligatorio para su desarrollo.
Medidas	<p>Creación de mecanismos electrónicos nuevos o mejora de las ya existentes (Sede electrónica) en el Ayuntamiento para una comunicación fluida rápida y eficaz</p> <p>Creación de una APP para la participación efectiva y que las asociaciones y vecinos puedan intervenir en la toma de decisiones</p>

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.3</b>	<b>Herramientas en Sede Electrónica</b>
<b>Objetivo</b>	Esta acción tiene como objetivo la mejora de la Sede Electrónica que permita acercar el PEP a la ciudadanía
<b>Actuaciones</b>	<p><b>1.3.1 Mejorar canales en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de València</b></p> <p>Esta actuación propone la aplicación de las herramientas inteligentes al Servicio de ciudadanos y administración para acercar el conocimiento del PEP a la ciudadanía</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València /Órgano: Sertic</p> <p>Prioridad: Alta</p>
<b>Medidas del PEP</b>	Ninguna. El Plan se encuentra publicado en la Web del Ayuntamiento
<b>Medidas</b>	<p>No es suficiente que la documentación se encuentre al alcance de los ciudadanos publicada en la web ya además de ser complejo de encontrar la ciudadanía no entiende la terminología del documento urbanístico y además es un Plan muy extenso.</p> <p>Es necesaria una cercanía al ciudadano con aclaración de aspectos básicos del PEP en la Sede Electrónica.</p>

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.3</b>	<b>Digitalización, elaboración de herramientas inteligentes (TIC)</b>
<b>Objetivo</b>	Esta acción tiene como objetivo la digitalización de herramientas del Ayuntamiento que permitan la consulta rápida y clara a la ciudadanía de aspectos del PEP y otros relacionados con los usos, el patrimonio, las dotaciones etc
<b>Actuaciones</b>	<p><b>1.3.2 Creación de herramientas inteligentes para su aplicación relacionada con el Plan</b></p> <p>Esta actuación propone la creación de herramientas electrónicas relacionadas con la normativa del PEP y con el ámbito de Ciutat Vella: control de apartamentos turísticos, vivienda social, equipamientos etc</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València/Órgano: Sertic</p> <p>Prioridad: Media</p>
<b>Medidas del PEP</b>	Ninguna
<b>Medidas alternativas</b>	Acceso desde la Sede Electrónica para ciudadanos y técnicos del ámbito de Ciutat Vella para consulta normativa procedimientos etc

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.4</b>	<b>Cumplimiento del Plan. Inspección y sanción</b>
Objetivo	Esta acción tiene como objetivo el cumplimiento global del PEP como normativa urbanística
Actuaciones	<p><b>1.4.1 Cumplimiento de la regulación de los usos, actividades, etc del PEP</b></p> <p>Esta actuación propone el cumplimiento de la normativa urbanística ya que la regulación viene establecida por el Plan.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València. Servicio de Licencias Urbanísticas, sección LCD (Licencias, denuncias y consultas) y sancionador por el servicio de sancionador</p> <p>Prioridad: Muy Alta</p>
Medidas del PEP	Ninguna. No es competente. Únicamente al ser un plan urbanístico establece la normativa relativa a los usos del ámbito
Medidas alternativas	<p>La medida de control no viene establecida en el PEP sino que las medidas de restauración de la legalidad vienen recogidas en el TRLOTUP y son las aplicadas por el servicio de LCD del Ayuntamiento. Pero este servicio no puede sancionar.</p> <p>El procedimiento sancionador viene recogido en la Ley de Procedimiento administrativo para las infracciones urbanísticas y se tramitan las sanciones por un servicio diferente del Ayuntamiento. Estas solo llegan al 2% de los casos que se tramitan en el servicio de denuncias (datos facilitados por el Ayuntamiento de València)</p> <p>La cuantía de las multas es tan baja que los infractores que son sancionados prefieren pagar la multa sin cesar el uso (máximo de la sanción 600 euros)</p>

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.4</b>	<b>Cumplimiento del Plan. Mecanismos de control</b>
Objetivo	Mecanismos del control de las actividades terciarias
Actuaciones	<p><b>1.4.2 Mecanismos de control de las actividades y usos</b></p> <p>Esta actuación propone mejorar las herramientas de control en el servicio de LCD del Ayuntamiento de València donde llegan todas las denuncias urbanísticas de la ciudad y escasísimo personal. Redistribuir personal para apoyo en unidades saturadas de trabajo desde otras donde la carga es mucho menor. Con un sistema de funcionamiento más eficaz y más herramientas de personal, medidas conjuntas con la Conselleria de Turismo etc</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València Ayuntamiento de València, Conselleria de Turismo y Ministerio de Hacienda.</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Ninguna. No competente
Medidas alternativas	La medida de control no viene establecida en el PEP sino en la Ley de Procedimiento administrativo para las infracciones urbanísticas, así como en el TRLOTUP

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.5</b>	<b>Conexión inter-intra administrativa</b>
Objetivo	Interconexión administrativa Conselleria Turismo – Ayuntamiento de València (Servicio de licencias de obras, así como de licencias de actividad)
Actuaciones	<p><b>1.5.1 Interconexión administrativa Conselleria Turismo – Ayuntamiento de València (Servicio de Licencias de Obras Urbanísticas, así como de Licencias de Actividad)</b></p> <p>Esta actuación propone el establecimiento de un procedimiento de solicitud de conocimiento de por parte de la concesión de las licencias de usos terciarios hoteleros de Conselleria de Turismo al Ayuntamiento de València para dar sus autorizaciones (que actualmente se están dando por parte de la Conselleria a inmuebles sin licencia)</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València y Conselleria de Turismo</p> <p>Prioridad: Muy Alta</p>
Medidas del PEP	Ninguna
Medidas	No inscripción en Turismo de ningún tipo de uso terciario hotelero sin la aportación de la Licencia Municipal. En Conselleria de Turismo en principio no inscriben como turístico los apartamentos en el registro de VT si no tienen licencia concedida; pero en cambio sí están inscribiendo hostales y hoteles sin licencia.

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.5</b>	<b>Conexión inter-intra administrativa</b>
Objetivo	Conexión intraadministrativa para para el conocimiento de las actividades turísticas (paisaje urbano)
Actuaciones	<p><b>1.5.2 Conexión intraadministrativa para para el control de las obras de en el paisaje urbano</b></p> <p>Esta actuación propone varias soluciones para mejorar la relación entre los Servicios de Licencias de Obras y de Licencias de Actividad con las Juntas de Distrito, por ejemplo, en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-el establecimiento de la modificación de la Ordenanza para asumir las competencias de publicidad por parte de los servicios de Licencias (Obras y Actividad)</li> <li>-la creación de un órgano específico de control del ámbito de Centro Histórico (o modificación de las competencias del Servicio de Centro Histórico ya existente)</li> </ul> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València y Conselleria de Turismo</p> <p>Prioridad: Muy Alta</p>
Medidas del PEP	Ninguna
Medidas	Mejorar la conexión entre servicios del Ayuntamiento de València, cambiarlas competencias de algunos órganos

<b>1</b>	<b>GOBERNANZA</b>
<b>1.6</b>	<b>mejorar y agilizar la gestión de las autorizaciones administrativas</b>
<b>Objetivo</b>	Agilización de la tramitación de licencias y otras autorizaciones en centro histórico.
<b>Actuaciones</b>	<p><b>1.5.3 Agilización de licencias centro histórico.</b></p> <p>Esta actuación propone la agilización licencias en el centro histórico</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Muy Alta</p>
<b>Medidas del PEP</b>	ninguna
<b>Medidas</b>	Creación de un Servicio para el Centro Histórico para la concesión de licencias y otros aspectos, o bien, modificación del Servicio de Centro Histórico existente.

### 5.1.2 Situación patrimonial. Propuestas de acción efectiva

El análisis de este Eje de la Situación Patrimonial en Ciutat Vella pone de manifiesto la necesidad mejoras en la protección del patrimonio desde evitar la degradación del patrimonio edilicio hasta las mejoras en el paisaje urbano característico.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ANALISIS	EVALUACION
<b>2.SITUACION PATRIMONIAL</b>	2.1. Fondos económicos NEXT GENERATION	Ayudas de los Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia: Programa de ayudas para la rehabilitación de patrimonio (edificios residenciales )
	2.2. Inversión municipal	Proteger y sancionar el vandalismo, así como evitar degradación del patrimonio histórico (edificios, muralla, grafitis en muros históricos, etc): suciedad, rotura, abandono, degradación etc  Inversión en creación de un equipo técnico especialista, oficina de Centro Histórico (o modificación del Servicio Existente)  Inversión en educación patrimonial
	2.3. establecimientos emblemáticos	Potenciar y tomar medidas frente a la desaparición de los establecimientos emblemáticos como parte integrante del patrimonio histórico de la ciudad de València.
	2.4. capacidad de carga del espacio de entorno de los BICs	Estudiar la capacidad de carga de los entornos de los BIC  Medidas para la convivencia turistas-vecinos
	2.5. protección del paisaje urbano	Mecanismos para mejorar el cumplimiento de la regulación del paisaje urbano

A continuación, y mediante las siguientes fichas se detallarán las propuestas que se exponen, en relación a la situación patrimonial:

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.1</b>	<b>Fondos económicos NEXT GENERATION</b>
Objetivo	Ayudas de los Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia: Programa de ayudas para la rehabilitación integral de patrimonio (edificios residenciales con protección.)
Actuaciones	<p><b>2.1 Programa de ayudas para la rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas</b></p> <p>Esta actuación propone la mejora de la situación edificatoria del patrimonio, así como de la mejora de las viviendas</p> <p>Hay un gran número de edificaciones de más de 100 años con un grado de protección parcial de segundo nivel, son la mayoría en todo el ámbito.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas	Ayudas de los Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia para rehabilitación del patrimonio edilicio en forma de ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de viviendas.

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.2</b>	<b>Inversión municipal</b>
Objetivo	Inversión municipal
Actuaciones	<p><b>2.2.1 Medidas contra la degradación del patrimonio. Protección y sanción.</b></p> <p>Esta actuación propone tomar medidas contra la degradación del patrimonio edilicio, limpieza de las edificaciones, así como del espacio público (del mobiliario urbano)</p> <p>Evitar el vandalismo, así como la degradación del patrimonio histórico producida por : grafitis, suciedad, rotura, abandono, degradación en edificios, en la muralla, en muros históricos y otros bienes patrimoniales.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València y Ministerio Fiscal de la Conselleria de Cultura</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas	<p>Inversión municipal en rehabilitación y restauración del patrimonio edilicio además de la suciedad y abandono del centro histórico; jardines, plazas, mobiliario urbano etc.</p> <p>Fondos obtenidos por ejemplo de la aplicación de la Tasa Turística</p>

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.2</b>	<b>Inversión municipal</b>
Objetivo	Inversión en creación de un equipo técnico especialista en Centro Histórico para resolución de todos los temas, no solamente urbanísticos
Actuaciones	<p><b>2.2.2 Creación de un equipo técnico especialista en el centro histórico</b></p> <p>Esta actuación propone la creación de un cuerpo técnico que asuma todas las competencias del Centro Histórico</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas	Creación de un nuevo Servicio o Modificación del servicio existente en el ayuntamiento de Centro Histórico

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.2</b>	<b>Inversión municipal</b>
Objetivo	Inversión en educación patrimonial
Actuaciones	<p><b>2.2.3 Inversión en educación patrimonial</b></p> <p>Esta actuación propone realizar periódicamente campañas de sensibilización para todos los ciudadanos y concienciar sobre el patrimonio de Ciutat Vella</p> <p>La sensibilización es un elemento clave para que una sociedad tome concienciación de la importancia de nuestra cultura.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas	<p>-Campañas de sensibilización sobre la conservación del patrimonio: talleres, conferencias, jornadas en museos de toda la ciudad o rutas guiadas</p> <p>-Campañas de sensibilización para los niños y adolescentes en colegios e institutos</p>

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.3</b>	<b>establecimientos emblemáticos</b>
Objetivo	Inversión municipal
Actuaciones	<p><b>2.3.1 Potenciar y tomar medidas frente a la desaparición de los establecimientos emblemáticos como parte integrante del patrimonio histórico de la ciudad de València.</b></p> <p>Esta actuación propone tomar medidas contra la desaparición de los establecimientos emblemáticos</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El plan protege los establecimientos emblemáticos en su catálogo normativo pero no propone ninguna ayuda para mantener la existencia de los mismos ni medidas para frenar su desaparición
Medidas	La creación de una ordenanza para apoyar a los establecimientos emblemáticos; las reducciones fiscales, bonificaciones, subvenciones, prohibiciones de cambio de uso al traspasarlos y obligación al mantenimiento de su arquitectura.

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.4</b>	<b>Estudio de capacidad de carga del espacio de entorno de los BICs</b>
Objetivo	Inversión municipal
Actuaciones	<p><b>2.4.1 Estudiar la capacidad de carga de los entornos de los BIC</b></p> <p>Esta actuación propone tomar medidas contra la degradación del patrimonio edilicio así como del espacio público</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	ninguna
Medidas	Estudios de capacidad de carga del entorno de los BIC y de los flujos para poder controlar la saturación turística

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.4</b>	<b>capacidad de carga del espacio de entorno de los BICs</b>
Objetivo	Inversión municipal para establecimiento de medidas para pacificar las zonas turísticas
Actuaciones	<p><b>2.4.2 Medidas para la convivencia turistas-vecinos</b></p> <p>Esta actuación propone tomar medidas para mejorar la vida de los residentes en las zonas de mayor afluencia turística y entornos patrimoniales.</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	ninguna
Medidas	<p>Medidas como establecimiento de nuevo mobiliario urbano en puntos clave, reconversión de espacios públicos existentes para vecinos.</p> <p>Información a los visitantes para cumplir las normas para una mejor convivencia en la ciudad (control de ruidos, registro, etc)</p>

<b>2</b>	<b>PATRIMONIO</b>
<b>2.5</b>	<b>Protección del paisaje urbano</b>
Objetivo	Medidas contra la destrucción del paisaje urbano
Actuaciones	<p><b>2.5.1 Medidas contra la destrucción del paisaje urbano</b></p> <p>Esta actuación propone tomar medidas contra la destrucción del paisaje urbano, las medidas empezarán por el control de colores de fachada, publicidad de actividades (rótulos) etc</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Establece diversas medidas para la regulación del paisaje urbano
Medidas	<p>-Control de las medidas establecidas para la regulación del paisaje urbano fundamentalmente en las plantas bajas (comercios, hostelería)</p> <p>-Plan de regeneración paisajística de las fachadas y las plantas bajas</p>

### 5.1.3 Situación urbanística. Propuestas de acción efectiva

El análisis de este Eje urbanístico se hacen patente la falta de cumplimiento del Plan respecto a los estándares urbanísticos que postulaba, mejora del uso residencial, falta de equipamientos, mejora de espacios públicos etc.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ANÁLISIS	EVALUACION
<b>3.SITUACION URBANISTICA</b>	3.1. Fondos Next Generation para la inversión en equipamientos y vivienda social.	Fondos para reconversión y creación de equipamientos y vivienda social
	3.2. Regularización de solares.	Agilización de la gestión de las Unidades de Ejecución.
	3.3. Fomento a la edificación residencial	Solares de titularidad privada. Agilizar el RMSE Solares de titularidad pública. Aumentar viviendas y agilizar desde la administración.
	3.4. Necesidad de dotaciones: vivienda social, espacios públicos y equipamientos	Ejecución de equipamientos  Creación de zonas verdes y espacios públicos de relación
	3.5. Exceso del uso terciario en el Centro Histórico de València	Control de los cambios de uso sin autorización administrativa  Regularización de los cambios de uso sin autorización administrativa

A continuación, y mediante las siguientes fichas se detallarán las propuestas que se exponen, en relación a la situación patrimonial:

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.1</b>	<b>Fondos Next Generation para la inversión en equipamientos y vivienda social.</b>
Objetivo	Fondos para reconversión y creación de equipamientos y vivienda social
Actuaciones	<p><b>3.1.1 Inversión para reconversión y creación de dotaciones: equipamientos y vivienda social</b></p> <p>Esta actuación propone la aplicación de los Fondos Next Generation para la creación de equipamientos dotacionales de uso público y de vivienda social</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El PEP no establecía medidas de financiación de fondos europeos para su ejecución. Cuenta con un estudio de viabilidad económica con un horizonte de 20 años. Sería sufragado por la administración valenciana.
Medidas	Solicitud de Fondos Next Generation para la inversión en equipamientos y vivienda social.

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.2</b>	<b>Edificación y regularización de solares.</b>
Objetivo	Edificación y regularización de solares.
Actuaciones	<p><b>3.2.1 Agilización de la gestión de las Unidades de Ejecución.</b></p> <p>Esta actuación propone la agilización para la aprobación, desarrollo y ejecución de las Unidades de Ejecución</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Cumplimiento de las Unidades de Ejecución
Medidas	Activación de las Unidades de Actuación Integrada desde el Servicio de Centro Histórico

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.3</b>	<b>Fomento a la edificación residencial</b>
Objetivo	Agilizar el RMSER
Actuaciones	<b>3.3.1 Solares de titularidad privada. Agilizar el RMSER</b>
	Esta actuación propone la ejecución de solares del RMSER
	Órgano competente: Ayuntamiento de València Prioridad: Alta
Medidas del PEP	Establece lo que marca la normativa sobre el RMSER
Medidas	Agilización de los plazos y cumplimiento de los mismos para su activación desde el Servicio de Centro Histórico

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.3</b>	<b>Fomento a la edificación residencial</b>
Objetivo	Aumentar y agilizar las viviendas de protección oficial
Actuaciones	<b>3.3.2 Solares de titularidad pública. Aumentar viviendas y agilizar desde la administración.</b>
	Esta actuación propone la ejecución de solares del RMSER
	Órgano competente: Ayuntamiento de València Prioridad: Alta
Medidas del PEP	Establece lo que marca la normativa sobre el RMSER
Medidas alternativas	Agilización de los plazos y cumplimiento de los mismos para su activación

Objetivo	Ejecución de los equipamientos programados en el PEP
Actuaciones	<p><b>3.4.1 Ejecución de equipamientos</b></p> <p>Esta actuación propone la ejecución de los equipamientos necesarios y mínimos que ya establecía el PEP y el Plan General Estructural</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Los equipamientos propuestos en el Plan
Medidas	Ejecución de los equipamientos

Objetivo	creación espacios de relación de vecinos y la mejora de los existentes
Actuaciones	<p><b>3.4.2 Creación de zonas verdes y espacios públicos de relación</b></p> <p>Esta actuación propone la creación de espacios de relación de vecinos y la mejora de los existentes</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Las establecidas para el cumplimiento de los estándares urbanísticos. Solo se ha ejecutado la peatonalización de plazas y calles
Medidas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesidad de espacios de relación para los vecinos y mejora de los existentes</li> <li>-Revisión de la zona ZAS con medidas más estrictas.</li> <li>-Aparcamientos para residentes en edificios residenciales y creación de edificio perimetral de aparcamiento de proximidad.</li> <li>-Regeneración del entorno con árboles y no con cemento.</li> </ul>

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.5</b>	<b>Exceso del uso terciario en el Centro Histórico de València</b>
Objetivo	Control de los cambios de uso sin autorización administrativa
Actuaciones	<p><b>3.5.1 Control de los cambios de uso sin autorización administrativa</b></p> <p>Esta actuación propone el control. Para ello se deben articular diversas medidas. Inspección, más recursos de personal etc</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Prohibición del uso terciario hotelero vivienda turística y limitación de hoteles
Medidas	Control e inspección

<b>3</b>	<b>URBANISMO</b>
<b>3.5</b>	<b>Exceso del uso terciario en el Centro Histórico de València</b>
Objetivo	Control de los cambios de uso sin autorización administrativa
Actuaciones	<p><b>3.5.2 Regularización de los cambios de uso sin autorización administrativa</b></p> <p>Esta actuación propone el cumplimiento efectivo de los estándares urbanísticos del PEP</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Control efectivo de la regulación del uso terciario hotelero y fomento del uso residencial
Medidas	Cumplimiento de lo establecido en el Plan y sanción.

### 5.1.4 Situación de turistificación. Propuestas de acción efectiva

Finalmente, con el análisis de este eje de turistificación se hace visible la falta de control de la administración sobre los usos terciarios hoteleros no legalizados en Ciutat Vella así como la saturación del ámbito que necesita de medidas e intervención para lograr un desarrollo sostenible del turismo.

LÍNEAS ESTRATÉGICAS	ANALISIS	EVALUACION
<b>4.TURISTIFICACION</b>	4.1. replanteamiento del modelo turístico de Ciutat Vella	Paquete de medidas para una nueva política turística para el centro histórico
	4.2. Control inspección y sanción del uso terciario no legalizado.	Cumplimento de la normativa, servicio específico de inspección y cumplimiento efectivo de la regulación del uso de apartamentos turísticos
	4.3. Control de las actividades relacionadas con el turismo: tiendas, hostelería etc	Control de comercios relacionadas con el turismo en zona de comercio tradicional y prohibidas por el PEP  Ayudas a los comercios de barrio y fomento de los mismos
	4.4. control de las actividades de hostelería y la invasión de terrazas	Ocupación del espacio público, terrazas de hostelería  Zona ZAS implementar medidas
	4.5 Plan estatal de modernización y competitividad del sector turístico	Medidas económicas para el turismo con el Plan estatal de modernización y competitividad del sector turístico (Fondos Next Generation)

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.1</b>	<b>replanteamiento del modelo turístico de Ciutat Vella</b>
Objetivo	Paquete de medidas para una nueva política turística para el Centro Histórico
Actuaciones	<p><b>4.1.1 nueva política turística para el centro histórico</b></p> <p>Esta actuación propone una nueva política turística para el Centro Histórico adaptada a las necesidades reales y a la situación actual</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas	<p>Paquete de medidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Proyectos de ciudad inteligente o Smart City para monitorización de los flujos</li> <li>-Plan de redistribución de los turistas en la ciudad, diversificación de productos turísticos.</li> <li>-Zonificación de la hostelería y zonas de ocio</li> <li>-Tasa turística para invertir en patrimonio</li> </ul>

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.2</b>	<b>Control inspección y sanción del uso terciario no legalizado.</b>
Objetivo	Cierre de los apartamentos turísticos y hostales no reglados
Actuaciones	<p><b>4.2.1 Control inspección y sanción del uso terciario no legalizado.</b></p> <p>Esta actuación propone el cese de la actividad de los apartamentos turísticos en Ciutat Vella no reglados y no legalizables</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Muy Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente para establecer el procedimiento sancionador. Únicamente al ser un plan urbanístico establece la normativa relativa a los usos del ámbito
Medidas	Modificación del Plan y establecimiento de mayores limitaciones al uso terciario hotelero

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.3</b>	<b>Control de las actividades relacionadas con el turismo: tiendas, hoteles y apartamentos turísticos.</b>
Objetivo	<b>4.3.1 Evitar la proliferación de comercios relacionadas con el turismo en zona de comercio tradicional y prohibidas por el PEP</b>
Actuaciones	<p>Control inspección y sanción</p> <p>Esta actuación propone que , conforme a lo establecido en el PEP, el Plan se cumple en zona de comercio tradicional ya prohibidas por el PEP</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València (Servicio de Licencias de Obras y de Actividades)</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El PEP estableció una zona de comercio tradicional donde no se pueden implantar otro tipo de actividades. No se cumple
Medidas	Cumplimiento efectivo de las aperturas de actividades la zona de comercio tradicional

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.3</b>	<b>Control de las actividades relacionadas con el turismo: tiendas, hoteles y apartamentos turísticos.</b>
Objetivo	<b>fomento de los comercios de barrio</b>
Actuaciones	<p><b>4.3.2 Ayudas de fomento para comercios de barrio</b></p> <p>Evitar el cierre de los comercios de proximidad y fomentar la apertura de nuevos comercios</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Bonificaciones, exenciones fiscales, subvenciones
Medidas	Limitar las franquicias

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.4</b>	<b>control de las actividades de hostelería y la invasión de terrazas.</b>
Objetivo	Molestias al vecindario
Actuaciones	<p><b>4.4.1 ocupación del espacio público por las terrazas de hostelería</b></p> <p>Esta actuación propone la limitación de la ocupación de las terrazas</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	El PEP estableció una regulación para reducir terrazas y para la ubicación de los locales de hostelería
Medidas alternativas	Cumplimiento de las limitaciones y, en su caso, nuevas restricciones

<b>4</b>	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
<b>4.4</b>	<b>control de las actividades de hostelería y la invasión de terrazas.</b>
Objetivo	Medidas más restrictivas para la zona ZAS, ocupación y horarios
Actuaciones	<p><b>4.4.2 zona ZAS implementar medidas</b></p> <p>Medidas más restrictivas para la zona ZAS, ocupación y horarios</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	Recomendaciones
Medidas alternativas	Medidas más restrictivas para la zona ZAS, ocupación y horarios

4	<b>TURISTIFICACIÓN</b>
4.5	<b>Plan estatal de modernización y competitividad del sector turístico (Fondos Next Generation)</b>
Objetivo	Ayudas de los Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia: Programa de ayudas para la mejora en la gestión del turismo en Ciutat VELLA
Actuaciones	<p><b>4.5.1 Medidas económicas para el turismo con el Plan estatal de modernización y competitividad del sector turístico (Fondos Next Generation)</b></p> <p>establecer medidas para mejorar la calidad del turismo y tener un Centro Histórico y una ciudad más sostenible</p> <p>Órgano competente: Ayuntamiento de València</p> <p>Prioridad: Alta</p>
Medidas del PEP	No es competente
Medidas alternativas	Ayudas de los Fondos Next Generation del Plan de recuperación transformación y resiliencia para la gestión del turismo

## 5.2 Conclusiones

- ✓ El Plan Especial de protección de Ciutat Vella surgió como un documento normativo muy completo, detallado y exhaustivo en su momento. Con algunas carencias, se configuró como un Plan muy proteccionista con un inventario y una catalogación patrimonial como ningún otro hasta la fecha.
  
- ✓ Pero el cambio en 3 años ha sido sustancial, no estaba previsto que sucedieran situaciones de tal calibre que lógicamente el Plan no previó, como una pandemia a nivel mundial que afectó a todos los ámbitos del desarrollo de la vida cotidiana o, como el exponencial aumento del turismo en València. Por tanto, el PEP se ha quedado en una declaración de intenciones en muchos aspectos por los que se ha visto sobrepasado. Este hecho unido a la falta de un organismo (Administración Pública) que realizara un seguimiento y control del Plan ha contribuido a agravar la situación de Ciutat Vella.
  
- ✓ El alcance del desarrollo del PEP ha sido notable en algún aspecto como la peatonalización del Centro Histórico (aunque sin medias alternativas para los residentes) o la catalogación patrimonial pero los resultados obtenidos en general hasta el momento no han sido los planteados. Las disfunciones encontradas han sido diversas, pero fundamentalmente generadas por la masificación del uso terciario hotelero (apartamentos turísticos y hoteles).
  
- ✓ Existe un notable desequilibrio respecto del uso residencial en beneficio del uso terciario. Es necesario, para empezar a revertir esta situación, desde el Ayuntamiento de València, controlar los usos, los cambios de uso sin autorización administrativa y paralizar la creación de nuevos edificios terciarios, así como hoteles. El Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de València ya venía advirtiendo que el ámbito se encontraba excesivamente terciarizado, pero este fenómeno ha seguido creciendo.
  
- ✓ Otro factor muy relevante es el desplazamiento de la población local que ha acabado produciendo factores negativos: la subida de los precios de la vivienda y el deterioro de la calidad de vida del Distrito para sus residentes. Tampoco se ha incrementado la generación de espacios verdes en el centro histórico; sí se han peatonalizado plazas y calles en ejecución el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de València, pero no se han creado nuevas zonas verdes o mejorado

las mismas, espacios fundamentales para la calidad de la vida de una ciudad y el desarrollo sostenible de la misma; tampoco se han dado soluciones alternativas a los residentes, tanto de aparcamiento como de movilidad.

✓ Asimismo, un tema sobre el que ha habido un fuerte debate, que también ha canalizado las críticas de organizaciones sociales y grupos de comerciantes, es la gestión del espacio público. Las tensiones que se han originado por las llegadas de las terrazas de bares y restaurantes a las calles, abriendo una brecha en la concepción del derecho a la ciudad, que se balancea entre la dedicación del espacio para el consumo en restauración o el paso de los viandantes y el paseo de residentes y turistas. Mucha discusión, pero pocas medidas efectivas al respecto, siendo también los espacios afectados las calles más emblemáticas de la ciudad y lugares con mayor peso simbólico para los locales.

✓ La realidad urbanística y patrimonial en la actualidad sigue siendo básicamente la misma y la económica, en teoría debería ser más favorable pero las inversiones son mayoritariamente extranjeras y de multinacionales, que extraen ese beneficio económico.

✓ La gestión política posiblemente no haya sido la más adecuada, y debería mejorarse ya que es, ante todo, responsabilidad de la Administración, cuya eficacia dependerá de su mayor o menor compromiso en esta tarea y de su grado de incidencia social. La delimitación de facultades y competencias marca el pulso de las políticas destinadas a la conservación y determina el alcance de las mismas, de ahí que, en muchos casos, constituya el primer indicativo del estado en que se encuentra la gestión patrimonial. Por tanto, la falta de intervención administrativa, la inexistencia de un organismo de control del cumplimiento de los estándares urbanísticos del Plan, la ausencia de una rápida actuación cuando se inició este proceso ahora descontrolado, hace que cada vez sea más difícil un retroceso de la situación; situación que por otra parte no cumple la legalidad impuesta por el PEP. Por tanto, el control y la regulación de los apartamentos turísticos y hostales sin licencia (un 99% de los mismos no tienen, el 1% restante son licencias anteriores al 2018) es una tarea inexcusable que no se puede demorar más tiempo.

✓ Los fondos europeos (Next Generation) no se está gestionando con eficiencia y agilidad. No existe un plan y se han perdido oportunidades: implementar medidas para la regulación de los monumentos y la gestión de la capacidad de carga del espacio público, rehabilitación de

edificaciones, creación o mejora de equipamientos, creación o remodelación de plazas y jardines, etc

✓ ¿Hubiera sido distinta la situación actual del Centro Histórico de València con este seguimiento del Plan? ¿Se habrían analizado los estándares urbanísticos y su grado de cumplimiento? es necesario entender que la planificación urbana es un enfoque y que cada vez es más difícil prescribir soluciones generalistas para la resolución de problemas urbanos además de tener en cuenta que otras veces las soluciones normativas únicamente sirven para resolver situaciones concretas. Es necesario intentar abarcar la globalidad de los factores y buscar proyectos más amplios y más complejos.

¿qué sentido tiene imponer medidas mediante un Plan sin un cumplimiento del mismo ¿Qué sentido tiene establecer medidas para mejorar la calidad de vida de los residentes de un ámbito si ya no hay vecinos?

✓ En conclusión, se constata fundamentalmente con el análisis realizado a lo largo del trabajo la necesidad de la iniciativa pública para la regeneración del Centro Histórico y la solución de las contingencias surgidas desde la aprobación del PEP. Las propuestas para resolver y adaptar el PEP a la nueva realidad social pautada por el turismo creciente pueden ser de muy diversa índole.

✓ Respecto a la política turística en el ámbito del PEP se propone una intervención completa con un amplio paquete de medidas, entre otras: estudios de capacidad de carga de los ámbitos con mayor afluencia turística, proyectos de ciudad inteligente o Smart City para monitorización de los flujos turísticos en la ciudad y en concreto en Ciutat Vella, establecimiento de unos indicadores de impacto y de sostenibilidad, estrategias para la conexión entre residentes y turistas, plan de redistribución de los turistas, diversificación de productos turísticos etc.

Desarrollo turístico sostenible no quiere decir seguir aumentando el número de turistas visitantes, muy al contrario: significa adecuar nuestro punto de destino con las condiciones necesarias para soportar la capacidad de carga del territorio, y así conservar las señas de identidad que le han hecho colocarse como un referente turístico. Sería conveniente procurar la reducción del consumo de recursos turísticos ya que la sostenibilidad social no queda garantizada con el modelo actual.

✓ Cabría plantearse a quién pertenecen las ciudades: ¿a sus vecinos? ¿a los turistas? ¿a ambos? Sin sus habitantes, los centros históricos acaban siendo un decorado. Además, cabe mencionar otro factor: podemos hablar de barrios no seguros al no habitarlos. En suma, el espacio urbano se convierte en un espacio monofuncionalizado por el turismo. Por tanto, los esfuerzos no solamente deben centrarse en la protección patrimonial sino además en la restauración de la sociedad civil de los centros históricos para preservar su identidad. Es necesario un nuevo planteamiento de los recursos públicos y los estándares dotacionales. Se ha perdido el equilibrio en Ciutat Vella entre los residentes y el entorno.

✓ Por último, ¿Es necesaria una revisión del plan? A la vista de todo lo estudiado y de las complejidades administrativas para la revisión del planeamiento, no sería necesaria una revisión completa del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella. Para empezar, sería importante realizar un seguimiento efectivo y adecuado para poder ajustar los parámetros urbanísticos en función de la realidad existente así como de los cambios sociales y de las nuevas necesidades ciudadanas que han surgido. A continuación, sería adecuado realizar una modificación puntual del PEP para contemplar y adaptar los estándares urbanísticos y otros postulados del Plan en algunos de los aspectos que hemos tratado en este trabajo; por ejemplo, actualizar la variación del uso terciario hotelero en todo el ámbito para adecuar la posibilidad de nuevos cambios de uso terciarios, revisar las carencias en equipamientos dotacionales, etc.

# BIBLIOGRAFIA

## Fuentes Bibliográficas

Almazán Pérez de Petinto, G.V. (2016). *Tejido residencial y estructura urbana. València 1821-1944*. Tesis doctoral. Departamento de Urbanismo. E.T.S. de Arquitectura. València

Ajuntament de Barcelona. (2017 ) Transformar la ciudad con la ciudadanía: Plan de Barrios 2017

Ayora Mur, M. T. (2019). Análisis de la terciarización del tejido edilicio del Centro Histórico de València y su repercusión en la puesta en valor del patrimonio arquitectónico. Tesis de Master. Máster Universitario en Conservación del Patrimonio Arquitectónico-Màster Universitari en Conservació del Patrimoni Arquitectònic. E.T.S. de Arquitectura. València

Calle Vaquero, M. de la. (2019). *Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, Volumen nº 83, 2829, 1–40.

Calle Vaquero, M. de la, García Hernández, M., & Mínguez García, M. D. C. (2020). *Capacidad de carga turística y espacios patrimoniales. Aproximación a la estimación de la capacidad de carga del conjunto arqueológico de Carmona (Sevilla, España)*. Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles, (V. 57). <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1382>

Casar Furió, ME. , Viñals Blasco, MJ. , (2020) “The Special Protection for the Historic ‘Ciutat Vella’ (València, Spain). A new tool to approach heritage enhancement and management”, pp. 1310-1319, EAAE-ARCC International conference and 2nd Valencia International of Research in Architecture, 11-4 Noviembre 2020, The Architect and the City, Vol. 2, Editorial Universitat Politècnica de València, <http://lalibreria.upv.es>

Castro León, J.F. (2019). *Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València*. Ajuntament de València. Consulta: 20 de septiembre 2023, de <https://cutt.ly/hLcqjJU>

Castro Consulting (2019) *Estudio del dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en València*. Estudio para el Ayuntamiento de València. Consulta: [https://www.valencia.es/documents/20142/15189787/20211118\\_Estudio+de+dimensionamiento+de+la+oferta+de+viviendas+de+uso+tur%C3%ADstico+en+Valencia.pdf/c5b6a5cb-0a1f-050c-879c-55ed5bb2f896?t=1637233434711](https://www.valencia.es/documents/20142/15189787/20211118_Estudio+de+dimensionamiento+de+la+oferta+de+viviendas+de+uso+tur%C3%ADstico+en+Valencia.pdf/c5b6a5cb-0a1f-050c-879c-55ed5bb2f896?t=1637233434711)

Chordá González, A. (2022). *La adaptación de las ciudades al turismo: estudio de la gentrificación en Valencia*. Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/188092>

Coll Ramis, M. y Picó Gutiérrez V. y Sánchez Aguilera, D. (2022). *Políticas públicas y overtourism en destinos urbanos: un análisis comparado entre Barcelona y Palma*. Cuadernos de Turismo, (49), 189–207. <https://doi.org/10.6018/turismo.521871>

Dodds Rachel, (2019). *Overtourism. Issues, realities and solution*. Toronto, Canada; Richard Butler, University of Strathclyde, Glasgow, UK

Espinar Cortés, E. (2018). *Gentrificación y Turistificación*. Trabajo Final de Grado. Facultad de Turismo. Universitat de les Illes Balears

Fernández Tabales, A., Mínguez García, M.C, Piñeira Mantiñán, M.J. (2020) *Vulnerabilidad y turistificación ¿quiénes son los perdedores del centro urbano?* Societat d'Història Natural de les Balears.

Foti Mangriñán, B. (2018-2019) *Anàlisi de la turismofòbia i el turisme de masses a València*. Treball Final de Grau en Turisme. Universitat Jaume I. Castellón

Gaja Díaz, F. (2001). *Intervenciones en Centros Históricos de la Comunidad Valenciana*. Editorial: Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana (1a ed.)

García Hernández, M., Calle Vaquero, M. de la, & Mínguez García, M. D. C. (1). Capacidad de carga turística y espacios patrimoniales. Aproximación a la estimación de la capacidad de carga del conjunto arqueológico de Carmona (Sevilla, España). Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles, (57). Recuperado a partir de <https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/1382>

Guillen, A., Sáenz, K., Badii, M. H., & Castillo, J. (2009). Origen, espacio y niveles de participación ciudadana. Revista Daena (International Journal of Good Conscience).

Hernández Cordero, A. (2014) *Espacio público: entre la dominación Espacio público: entre la dominación y la(s) resistencia(s)*. Ciutat Vella, Barcelona y la(s) resistencia(s). Ciutat Vella, Barcelona. Encrucijadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales Núm. 8 Pág. 129-149 consulta: <file:///C:/Users/34616/Downloads/Dialnet-EspacioPublico-4999329.pdf>

Hermosilla, Pla, J. (Coord.). (2009). *La ciudad de València. Historia, Geografía y Arte (vol.1 y 2)*. València: Universidad de València, <http://hdl.handle.net/10550/28553>

Hermosilla, Pla, J. (Coord.). (2022). *Mercado laboral e innovación territorial en el patrimonio cultural valenciano* <http://dx.doi.org/10.7203/PUV-OA-515-3>

Llopis Alonso, A. (1985). *Cartografía histórica de la Ciutat de València. 1704- 1910. (1ªEd)*. Ayuntamiento de València.

Llopis Alonso, A. Perdigón Fernández, Li.; Taberner, F. (2004). *Cartografía histórica de la ciudad de València, vol. 1(1608-1929)*. [CD]. València: Faximil Edicions Digitals.

Llopis Alonso, A.; Perdigón Fernández, LA. (2016). *Cartografía histórica de la ciudad de Valencia (1608-1944)*. Editorial Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/64985>

Mileto, C. y Vegas López-Manzanares, F. (2021). *Centro Histórico de València: ocho siglos de arquitectura residencial (Tomo I y II)*. Editorial Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/175382>

Sanchis Guarner, M. (1981). *La Ciutat De València*. València: Ajuntament de València

PASCUAL i ESTEVE, J. M. y GODÁS i PÉREZ, X. (Coords.) (2010): El buen gobierno 2.0. La gobernanza democrática territorial: ciudades y regiones por la cohesión social y una democracia de calidad. Valencia. Tirant lo Blanch.

Pecourt García, J. y Taberner Pastor, F. (1992). *Ciutat Vella: Materiales para el urbanismo* (exposición IVAM.). València: COACV

Sánchez, G. i Antequera, F. (22 d'agost 2019). "La zona cero de la gentrificación en València". El Salto Diario. Consultat (12/09/2023) en: <https://www.elsaltodiario.com/vivienda/zona-cero-gentrificacion-valencia>

Tapia-Gómez, M. C. (2021). *La rehabilitación de los centros históricos: criterios de análisis para una intervención inclusiva en Galicia*. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales (CyTET), Vol. LIII, Nº 209, Págs. 667-684  
<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.04>

Taberner Pastor, F. (1987). *València. Entre el Ensanche y la reforma interior*. València: Edicions Alfons El Magnànim - COACV.

Torres Mora, L. (2018). *Turismofobia y turistificación en el Barri del Carme* [Treball Fi de Màster]. Universitat Politècnica de València.

Sargatal, M. (2001): Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. nº 94. <http://www.ub.es/geocrit/sn-94-66.htm>

Simó Terol, T. (1983). *València Centro Histórico. Guía urbana y de arquitectura*. Institución Alfonso el Magnánimo, Diputación de València.

World Tourism Organization (2005), *Tourism Congestion Management at Natural and Cultural Sites - Gestión de la saturación turística en sitios de interés natural y cultural - Guía práctica* (Versión española), UNWTO, Madrid, DOI: <https://doi.org/10.18111/9789284407842>

## **Normativas de referencia**

Constitución Española de 1978. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, num. 311: 29313- 29424.

Estrategia de Desarrollo Sostenible. Gobierno de España (2021). Disponible en: <https://www.mdsocialesa2030.gob.es/agenda2030/documentos/esd2030-castellano.pdf>

CIAM. (1931) Carta de Atenas. Le Corbusier, José Luis Sert. Disponible en: <http://www-etsav.upc.es/personals/monclus/cursos/CartaAtenas.htm>

ICOMOS. (1964). *Carta de Venecia*. Disponible en: [https://zh.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_venecia\\_1964\\_spa\\_orof.pdf](https://zh.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_venecia_1964_spa_orof.pdf) [Fecha de consulta: 20.12.2020]

ICOMOS. (1972). Carta internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios. Carta del Restauero. Disponible en: [https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf)

ICOMOS. (1987). Carta internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas. Carta de Washington. Disponible en: [https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns\\_sp.pdf](https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/towns_sp.pdf)

ICOMOS (2008). Carta de Burra. Burra: Autor. Disponible en: [https://www.ge-iic.com/wp-content/uploads/2006/07/Carta\\_de\\_Burra.pdf](https://www.ge-iic.com/wp-content/uploads/2006/07/Carta_de_Burra.pdf) [Fecha de consulta: 04.01.2021]

Ley 4/1998, de 11 de junio, de patrimonio Cultural Valenciano. Boletín Oficial del Estado, 22 de julio de 1998, núm. 174. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es-vc/l/1998/06/11/4/con>

Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio. Boletín Oficial del Estado, de 29 de junio de 1985, num. 15: 20342-20352.

Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, de 2014 (Ley 5/2014, de 25 de julio). Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 31 de julio de 2014, num. 7329. Modificación de 2019 (Ley 1/2019, de 5 de febrero). Diario Oficial de la Comunitat Valenciana de 07 de febrero de 2019, núm. 8481.

NACIONES UNIDAS (2017). Marco de indicadores mundiales para los Objetivos de Desarrollo Sostenible y metas de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Disponible en: [https://unstats.un.org/sdgs/indicators/Global%20Indicator%20Framework%20after%202020%20review\\_Spa.pdf](https://unstats.un.org/sdgs/indicators/Global%20Indicator%20Framework%20after%202020%20review_Spa.pdf)

UNESCO (2005). documentos de trabajo de la UNESCO. Centro del Patrimonio Mundial de la UNESCO. Disponible en: [https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957\\_spa](https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000220957_spa) [Fecha de consulta: 11.07.2023]

Consejo de Europa. Convenio Europeo del Paisaje. Florencia (2000). Disponible en: [https://www.boe.es/eli/es/ai/2000/10/20/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/ai/2000/10/20/(1))

Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 1976 (Real Decreto 1346/76, de 9 de abril). Boletín Oficial del Estado, de 16 de junio de 1976, num. 144: 11755-11769.

Real Decreto Legislativo de 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Boletín Oficial del Estado, de 30 de junio de 1992, num. 156: 22238-22274.

Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

Decreto 1/2011, de 13 de enero, del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana. Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 19 de enero de 2011, num. 6441.

DECRETO 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto histórico de València. BOE 07/10/1993, núm. 214.

### **Webs consultadas**

Ayuntamiento de València urbanismo.

Disponible en: <http://valencia.es/ayuntamiento/urbanismo> (Fecha de consulta: 15.05.2023)

Oficina estadística del ayuntamiento de València:

Disponible en: <https://www.valencia.es/val/estadistica> (Fechas de consulta: Junio 2023 y Julio 2023)

Consellería de Turismo. Disponible en: <http://turisme.gva.es> (Fecha de consulta: 05.07.2023)

Instituto Nacional de Estadísticas (INE)(2018). Disponible en: Instituto Valenciano de Estadística (IVE) <https://pegv.gva.es/es/catalogo/demografia-y-poblacion> (Fecha de consulta: 05.07.2023)

Página web Exceltur. Disponible en: <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2022/11/RevITUR-EXCELTUR-Documento-completo-221122.pdf> (Fecha de consulta: Junio 2023)

Página web hoteles.com. Disponible en: <http://hoteles.com> (Fecha de consulta: junio 2023)

Página web booking. Disponible en: <http://booking.com> (Fecha de consulta: junio 2023)

Página web del Ministerio de derechos sociales. Disponible en:

<https://www.mdsocialesa2030.gob.es/agenda2030/index.htm> (Fecha de consulta: 15.01.2021)

Ministerio de Industria, comercio y turismo. Estrategia de Sostenibilidad Turística en Destinos.

Disponible en: <https://turismo.gob.es/es>

[es/Novedades/Documents/0Estrategia\\_Sostenibilidad\\_Turistica\\_Destinos.pdf](https://turismo.gob.es/es/Novedades/Documents/0Estrategia_Sostenibilidad_Turistica_Destinos.pdf) (Fecha de consulta: 15.01.2021)