



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT I RENOVACIÓ  
URBANA I HABITATGE

## OFICINA TÉCNICA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

**EXPTE:** E-03501-2017-001173-00  
**INTERESADO:** LICENCIAS URBANISTICAS\_OBRAS EDIFICACION  
**ASUNTO:** Posible contradicción Felix Pizcueta, 20

Vista la solicitud de informe de 23/12/2022 por parte del Servicio de Licencias Urbanísticas-Obras de edificación al Servicio de Planeamiento, se emite:

### INFORME

En el ámbito de las funciones asignadas a esta Oficina técnica en relación a la posible contradicción en el contenido de la ficha de protección de Felix Pizcueta, 20, entre sus diferentes apartados y con las Normas urbanísticas del Plan Especial de Protección 1 Ensanche - Pla del Remei - Russafa Nord (PEP-1) vigente, (AD 26 de enero de 2005).

Para ello se ha analizado tanto la documentación del PEP-1, en relación a la consulta, como los antecedentes de valoración patrimonial del bien de que disponemos, en concreto la ficha del pre-inventario del PGOU-88, elaborada en 1980 por el COAV y la protección dada en el listado del Catálogo del PGOU-88 (AD 22 de diciembre de 1992).

#### Respecto a los antecedentes:

- En la ficha de pre-inventario de 1980 de Felix Pizcueta 20, no aparece ninguna mención a un patio ajardinado. Sin embargo, sí aparece descripción de patio ajardinado en, por ejemplo, la ficha de pre-inventario de Felix Pizcueta 23. (Se adjunta al presente informe las fichas de ambos inmuebles).
- Lo mismo sucede en el Catálogo del PGOU-88 de 1992, donde aparece la protección del inmueble de ambas ubicaciones en el listado de conjuntos y edificios protegidos, pero únicamente aparece Felix Pizcueta 23 en el listado de jardines y no Felix Pizcueta 20. (Se adjuntan hojas de los citados listados).

#### Respecto al PEP-1 vigente

- En la Memoria del PEP-1, se recoge que el "Catálogo de Protección de Edificios del PEP-1, Ensanche, está constituido por el conjunto de las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	09/01/2023	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



fichas-Catálogo, que son de dos tipos: **Ficha individualizada y Ficha de manzana.**”

En la Memoria del PEP-1 se describe minuciosamente el contenido de cada parte de la Ficha individualizada, dividida en 3 partes: normativa, de análisis y de información fotográfica, con cada uno de sus apartados. El apartado de **“Observaciones”** es el único que no aparece en dicha descripción.

Sin embargo, en la **ficha individualizada 7.13**, en Felix Pizcueta 20, aparece en este apartado la siguiente frase:

**“se protege íntegramente el patio ajardinado”.**

Ningún otro apartado recoge nada en referencia a ello, refiriéndose únicamente a la protección del inmueble. No se incorpora ningún dato descriptivo, ni gráfico ni de texto, respecto a tal patio ajardinado en ninguna de las tres partes de la ficha individualizada, desconociendo su aspecto, valor patrimonial o posibilidad de intervención.

Ningún plano normativo del PEP-1 hace referencia a la protección del patio, grafiándose la previsión de 1 planta.

A su vez en la Memoria del PEP-1 también se describe minuciosamente el contenido de cada parte de la Ficha de manzana, dividida en 3 partes: Listado, hojas informativas y hojas normativas.

La **ficha de manzana 7** contiene la parcela objeto de análisis y nada aparece respecto a la protección del patio.

- En las Normas urbanísticas del PEP-1 se regula la ocupación de los patios de forma general en el art. 19, apartado 4, de la siguiente forma:

*“(...) El resto de parcela, no ocupada por la edificación principal, está exenta de protección, y sometida al régimen urbanístico que para la edificación de interior de manzana se definen en el capítulo IV, artículo 25 de estas Normas Urbanísticas. Su número de plantas autorizado, queda grafiado en el plano normativo correspondiente (...)”*

La aplicación de este artículo para el emplazamiento objeto de análisis también es confuso, ya que se encuentra redactado dentro de la **“Sección 3, obras que implican alteración de volumen”** y en esta ficha **“no se permite alteración de volumen”**, según apartado de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	09/01/2023	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



parámetros volumétricos. Sin embargo, al leer a que se refiere el contenido de este apartado según la memoria del PEP-1, las alteraciones volumétricas se refieren a sobreelevados y/o modificaciones en la alineación interior de las edificaciones protegidas, solo permitidas en edificios con grado de protección AMBIENTAL, por lo que no parece incompatible con la construcción del patio con 1 planta.

### Respecto a la realidad

De las imágenes aportadas del estado actual del patio, en el informe del Servicio de Actividades de fecha 22 de noviembre de 2022, se constata la no existencia de ajardinamiento, observándose tan sólo, como se refleja en el informe del Servicio de Jardinería de fecha 16 abril de 2019, la existencia de una palmera (*Phoenix dactylifera*), cuya gestión ya ha sido informada por ese Servicio municipal en el expediente de la licencia.



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	09/01/2023	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



En resumen:

- No se dispone de información gráfica, ni descriptiva del patio ajardinado, en ninguna de las diferentes valoraciones patrimoniales del bien inmueble de los que disponemos (Pre-inventario, PGOU-88, PEP-1)
- Existe contradicción entre el apartado "Observaciones" de la ficha individualizada vigente 7.13 del PEP-1, con el resto de apartados de la ficha, ya que no lo considera y con los planos normativos del PEP-1, donde se le atribuye al patio 1 altura.
- La ficha de manzana 7, donde se ubica este emplazamiento no recoge ningún dato sobre el patio ajardinado.
- Parece de aplicación el art. 19.4 NNUU del PEP-1, ya que la limitación del volumen reflejada en la ficha parece referirse solo al edificio existente (sobreelevado y alineación interior).
- Las fotos del estado actual no reflejan la existencia de un patio ajardinado.

Tras este análisis, vemos que esta situación puede darse también en otros emplazamientos del PEP-1 que contienen el apartado de "Observaciones" con un texto similar (por ejemplo: Ficha 8.7 Pizarro 6, Ficha 8.9 Pizarro 10, o Ficha 9.17 Felix pizcueta 23 entre otras) y cuya protección del patio tampoco viene reflejada en el resto de la documentación normativa del PEP-1, que prevé su edificación con 1 planta. Cada situación puede ser diferente, por lo que habrá que analizar los antecedentes patrimoniales en cada caso, para saber si hay o no información patrimonial en cada uno de ellos.

## CONCLUSIÓN

Ante estas discrepancias, se propone solicitar informe aclaratorio a los redactores del PEP-1, y en el caso de que esto no sea posible, llevar la consulta a la Comisión de unificación de Criterios, de modo que pueda analizarse conjuntamente por los 3 Servicios implicados. (Licencias de obra, Actividades y Planeamiento) este caso concreto y establecer un criterio de actuación para el resto.

Lo que se informa, a su petición y a los efectos oportunos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - OFI.TÈCNICA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	CRISTINA BEGOÑA TOMAS MALLÉN	09/01/2023	ACCVCA-120	31573589812920639506 04454812432631852



Id. document: gXMm 6XAX aMrW culP huWm qGtZ 3Y4=  
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



**AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**  
ÀREA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ I VIVENDA  
SERVICI DE PLANEJAMENT

**EXPTE:** E-03501-2017-001173

**ASUNTO:** INFORME COMPLEMENTARIO C/ FELIX PIZCUETA nº 20.

**INTERESADO:** SERVICIO DE LICENCIAS.

Vista la solicitud de informe de fecha 9/6/2023 por parte del Servicio de Licencias Urbanísticas-Obras de edificación, a este Servicio de Planeamiento, relativa a la necesidad de realizar un informe complementario al realizado por la Oficina Técnica de este Servicio en fecha 9/1/2023, al no quedar suficientemente aclarada la contestación a la solicitud, se redacta el presente informe complementario:

### Informe:

La circunstancia inicial surge de la contradicción existente entre la Ficha de protección del inmueble sito en la C/ Felix Pizcueta nº 20, donde en el apartado "Observaciones" se indica "**Se protege íntegramente el patio ajardinado**", mientras que, en ningún otro lugar del documento – tanto escrito como gráfico-, se hace referencia a la citada protección de dicho jardín.

El informe emitido por la Oficina Técnica de este Servicio de Planeamiento, tras revisar la documentación existente del preinventario de elementos protegidos de la ciudad realizado en 1980 así como el Catálogo definitivo del PGOU de 1992, sin haber encontrado ningún aspecto que indicara elemento alguno de interés en ese punto, concluía lo siguiente:

*"Ante estas discrepancias, se propone solicitar informe aclaratorio a los redactores del PEP-1, y en el caso de que esto no sea posible, llevar la consulta a la Comisión de Unificación de Criterios, de modo que pueda analizarse conjuntamente por los 3 Servicios implicados. (Licencias de obra, Actividades y Planeamiento) este caso concreto y establecer un criterio de actuación para el resto."*

Ante esta doble posibilidad, y en aras de concretar una solución a la situación, desde este Servicio de Planeamiento se han mantenido conversaciones con el equipo redactor del PEP-1 (Plan Especial de Protección 1 Ensanche - Pla del Remei - Russafa Nord -PEP-1-) vigente, (Aprob. Def. en fecha 26 de enero de 2005).

En concreto con los redactores del mismo D. Luis Alonso de Armiño y D. Luis Perdígón.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	12/06/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Con ellos se ha revisado la documentación del Plan, se les han enseñado las fotografías actuales del lugar y ellos han podido revisar la documentación de apoyo de que disponían cuando realizaron el citado Plan.

La conclusión de estas conversaciones es que en esta parcela no hay indicio alguno, ni en la documentación de apoyo ni en la documentación oficialmente presentada que atisbe ningún elemento de interés en el jardín de la parcela sita en C/ Felix Pizcueta nº 20, como así se había visto por parte de la Oficina Técnica de este Servicio.

Por tanto si no existe ningún dato histórico –gráfico o escrito-, ni los propios redactores del Plan recuerdan o disponen de documentación alguna sobre la posibilidad o existencia de ningún elemento de interés en el jardín objeto de este informe, **cabe concluir** que la "Observación" incluida en la Ficha del inmueble **se trata de una errata** en la realización de la misma.

De esta forma, como se ha corroborado en imágenes y planos tanto antiguos como actuales, la contradicción entre la "Observación" incluida en la Ficha de Protección del inmueble y el conjunto de documentos del PEP-1, donde no se hace referencia alguna a la protección del jardín trasero de la parcela, **se considera como una errata de la propia Ficha** debiendo considerarse que **el citado jardín no dispone de valor alguno que le haga merecedor de protección**, exceptuando la palmera existente que ya ha sido mencionada en el informe del Servicio Municipal de Jardinería.

Esto es cuanto se tiene que informar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	12/06/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



<b>ÒRGAN</b> COMISION TECNICA DE PATRIMONIO		
<b>DATA</b> 07/09/2023	<b>CARÀCTER SESSIÓ</b> ORDINÀRIA	<b>NÚM. ORDE</b> 19
<b>UNITAT</b> 03901 - ACTIVIDADES		
<b>EXPEDIENT</b> E-03901-2021-000022-00		<b>PROPOSTA NÚM.</b> 6
<b>ASSUMPTE</b> Emetre dictamen sobre obres en carrer Félix Pizcueta núm. 20, baix. Sol·licitant València Opportunity Real Estate SL. Activitat. Hotel.		
<b>RESULTAT REBUTJAT</b>		<b>CODI</b> C2TPA-O-00019

Vista la documentació aportada y los informes emitidos al respecto, y de conformidad con lo establecido en el art. 3.74 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, esta Comisión emite el siguiente dictamen:

En relación con:

1- Actuaciones sobre el patio:

-No procede la emisión de dictamen a la vista del apartado de observaciones de la Ficha de Catálogo que determina “se protege íntegramente el patio ajardinado”, circunstancia, que deberá comunicarse al Servicio de Planeamiento a los efectos de proceder a la rectificación de los posibles errores de la citada Ficha a la vista del informe del Servicio de Planeamiento emitido en el Expediente de Licencias Urbanísticas 03501/2017/1173 de fecha 12 de junio de 2023.

2- Actuaciones en fachada:

-Desfavorable, deberá recuperar los huecos, recercado y llagueado del muro de la planta baja derecha, recuperando la tipología y simetría del edificio original.

-Las carpinterías de planta baja se deberán colocar a haces interiores del muro de línea de fachada y ocuparán toda la altura de los huecos.

- Las carpinterías de las plantas superiores deberán mantener el despiece original con el fijo superior y las contraventanas para oscurecimiento.

- Se admite la solución de suplemento de la barandilla con vidrio, si bien se podría considerar una solución constructiva alternativa de cerrajería.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
LA SECRETÀRIA, PD	TAMARA LIDIA ORTUÑO BADELL	12/09/2023	ACCVCA-120	13201569385885149761 0211214576286396864
LA PRESIDENTA, P.D.	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	12/09/2023	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795



3- Actuaciones en fachada posterior:

-En relación con las carpinterías, deberá reunificar el despiece de las mismas.

- En relación con el cerramiento de fachada trasera, desfavorable, deberá presentar documentación que justifique el encuentro del volumen nuevo en el patio con el edificio protegido existente.

4- Actuaciones en cubierta:

-Desfavorable, deberá buscar una nueva ubicación para las instalaciones sin afección patrimonial dentro del volumen edificado.

-Deberá aclarar los materiales empleados en la cubierta a dos aguas y en la plana, utilizando materiales tradicionales tipológicos.

5-Actuaciones en estructura:

-Desfavorable la instalación del ascensor, deberá justificar la afección en la cubierta y la altura necesaria del cierre con el lucernario.

-En relación con la propuesta de escalera en patio de luces central, deberá aportar fotografías de todas las plantas, documentando el edificio protegido previo a la intervención y presentar propuesta de intervención de todos los elementos de valor patrimonial. ( Puertas antiguas de acceso a viviendas, cerrajerías...).

6. Actuaciones en escalera protegida.

-Favorable.

7- Actuaciones en zaguán protegido.

-Queda pendiente de dictaminar hasta que se presente la documentación gráfica para su valoración.

8. Afección sobre el trazo histórico de la Acequia de Rovella.

-Deberá hacerse el estudio arqueológico preceptivo sobre la situación y estado de la antigua acequia de Rovella.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
LA SECRETÀRIA, PD	TAMARA LIDIA ORTUÑO BADELL	12/09/2023	ACCVCA-120	13201569385885149761 0211214576286396864
LA PRESIDENTA, P.D.	MARIA CAMUÑAS DE CASTRO	12/09/2023	ACCVCA-120	15581911394491035643 2878431644344496795





Nº EXPTE.: 03001/2023/316

### INFORME

PRIMERO.- El Servicio de Licencias Urbanísticas-Obras de edificación solicita información al Servicio de Planeamiento el 23/12/2022 (E-03501-2017-001173-00), en relación a la posible contradicción en el contenido de la ficha de protección de Félix Pizcueta 20, entre sus diferentes apartados y con las Normas urbanísticas del Plan Especial de Protección 1 Ensanche - Plà del Remei - Russafa Nord (PEP-1) vigente, (AD 26 de enero de 2005), informando la Oficina Técnica de Ordenación Urbanística (OTOU) del Servicio de Planeamiento, el 09/01/23 que no se dispone de información gráfica, ni descriptiva del patio ajardinado, en ninguna de las diferentes valoraciones patrimoniales del bien inmueble de los que disponemos (Pre-inventario, PGOU-88, PEP-1), que existe una contradicción entre el apartado "Observaciones" de la ficha individualizada vigente 7.13 del PEP-1, con el resto de apartados de la ficha, ya que no lo considera y con los planos normativos del PEP-1, donde se le atribuye al patio 1 altura. Además, señala que la ficha de manzana 7, donde se ubica este emplazamiento, no recoge ningún dato sobre el patio ajardinado, además señala que a este supuesto parece de aplicación el art. 19.4 NNUU del PEP-1 ya que la limitación del volumen reflejada en la ficha parece referirse solo al edificio existente (sobreelevado y alineación interior), y que las fotos del estado actual no reflejan la existencia de un patio ajardinado.

SEGUNDO.- El 27 de Septiembre de 2023, desde el Servicio de Licencias de Actividades se comunica al Servicio de Planeamiento el Dictamen de la Comisión Técnica de Patrimonio, de 7 de Septiembre de 2023, en relación con las obras en el inmueble sito en la C/ Félix Pizcueta nº 20 (Expediente 03901-2021-000022), a efecto de subsanar los posibles errores en la correspondiente Ficha de Protección del Plan Especial de Protección 1 Ensanche, Plà del Remei - Russafa Nord.

TERCERO.- Tomando como base el informe emitido por la OTOU el 09/01/23 y el dictamen emitido en relación con la posible contradicción en el contenido de la ficha de protección de Félix Pizcueta 20, el Jefe de Servicio de Planeamiento emite informe el 12 de junio de 2023, indicando que existe una errata en la propia ficha, debiendo considerarse que el jardín no dispone de valor alguno que le haga merecedor de protección, exceptuando la palmera existente.

CUARTO.- Mediante Moción del Concejal Delegado de Planificación y Gestión Urbana de 3 de octubre de 2023, se impulsa la elaboración de la oportuna documentación técnica de corrección de error en la ficha de protección del inmueble sito en C/ Félix Pizcueta nº 20 para su correspondiente tramitación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	10/11/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	10/11/2023	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857



QUINTO.- El 18 de octubre de 2023, por la Oficina Técnica de Planeamiento se presenta el documento de “Corrección de Errores en la ficha 7.13 en C/ Félix Pizcueta, 20 del Catálogo del Plan Especial de Protección del Ensanche (PEP-1)” incluyendo la ficha corregida 7.13 en la que se suprime la protección del patio ajardinado en el apartado de “Observaciones”.

Estudiado el documento y teniendo en cuenta los antecedentes expuestos, se realizan las siguientes consideraciones respecto a la documentación y expediente E-03001-2023-000316-00:

- No se encuentra entre las atribuciones y facultades de la Comisión Técnica de Patrimonio la de discernir la existencia o no de errores materiales, aritméticos o de hecho en un documento urbanístico, correspondiendo esta tarea al servicio gestor competente.
- Visto el documento, se comprueba que la contradicción detectada en el documento entre la “Observación” incluida en la Ficha de Protección del inmueble y el conjunto de documentos del PEP-1, donde no se hace referencia alguna a la protección del jardín trasero de la parcela, no se puede considerar como un supuesto de corrección de error material, aritmético o de hecho en virtud de lo previsto en el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, debiendo tratarse este caso como una Modificación Puntual de la ficha de Protección del Plan Especial de Protección 1 Ensanche, Plà del Remei - Russafa Nord.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	10/11/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME	ENRIQUE MARTI SELVA	10/11/2023	ACCVCA-120	12179887211503426755 9675939346736276857