



INFORME RELATIVO AL RESULTADO DE LA FASE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR

ANTECEDENTES

1. Mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 5 de diciembre de 2017, se procede al inicio del procedimiento ambiental del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar.
2. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, acuerda resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan Especial.
3. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 31/01/2019 adoptó el Acuerdo de someter el Plan a Información pública de conformidad con lo establecido en el artículo 53.2 de la LOTUP. Durante este plazo se ha comunicado el Acuerdo a los diferentes Servicios municipales y se ha solicitado informe de las administraciones sectoriales y empresas suministradoras de servicios públicos que se puedan ver afectadas..
4. En fecha 24 de septiembre de 2019, el equipo redactor del Plan presentó Informe sobre el estudio de las alegaciones e informes recibidos durante el período de exposición pública, y el 12 de diciembre de 2019 se presentó un nuevo ejemplar del Proyecto.

INDICE DEL INFORME

Este informe está estructurado en los siguientes apartados:

- I. VALORACIÓN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS
- II. VALORACION DEL CONTENIDO DE INFORMES DE ADMINISTRACIONES SECTORIALES O EMPRESAS SUMINISTRADORAS
- III. ESCRITOS DE OTROS SERVICIOS MUNICIPALES
- IV. OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO DEL PLAN

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



I. VALORACION DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

Para la valoración de las alegaciones presentadas, se han agrupado atendiendo a que su contenido sea similar, tanto de manera parcial como total, con objeto de realizar su valoración conjunta y evitar reiteraciones innecesarias, clasificándolas en los grupos que se relacionan:

1. Alegaciones presentadas por AAVV, Asociaciones y otros colectivos
2. Alegaciones presentadas por Grupos Políticos
3. Alegaciones relativas a aspectos generales de la ordenación
4. Alegaciones relativas a la protección individualizada de inmuebles
5. Alegaciones relacionadas con las dotaciones públicas
6. Alegaciones con las Unidades de Ejecución
7. Alegaciones relativas únicamente con Las Actuaciones Aisladas
8. Alegaciones relacionadas con la ordenación pomenorizada

1. ALEGACIONES PRESENTADAS POR AAVV Y OTROS COLECTIVOS

AV CABANYAL –CANYAMELAR Y SALVEN EL CABANYAL –CANYAMELAR-CAP DE FRANÇA RE 2400105/2019/002441

El escrito presentado por estas asociaciones incorpora una serie de alegaciones, que en esencia, se refieren a la los siguientes aspectos:

A. Alegaciones urbanísticas

- Cuestionan con carácter general, cómo se han considerado los valores patrimoniales del Barrio en su extensión hacia levante, demandando la reducción de las alturas y la aplicación de la normativa CHP.
- Solicitan la revisión de la ordenación de las UEs en los siguientes aspectos:
 - UE Nº 1 "Doctor Lluch": Reducción del número de plantas a 3+desván y destino de planta baja para uso RES, a excepción de los bloques 1 y 2.
 - UE Nº 2 "Mediterráneo: Reducción de plantas de los bloques (1,2y3) a 3+ desván, destinando solo el 25 % de la baja a uso TER. Revisión de alineaciones para mantener los edificios de Eugenia Viñes 121, 129 y 131.
 - PAA nº 2 "Bloque Portuarios": Reducir las plantas de los bloques 1 y2 a 3+desván.
 - 5.- Unidad de Ejecución PIN "Entorno de las Piscinas:- Pasar el bloque QR a RES y los bloques 7 y 8 a QR, y mantener los edificios existentes entre la Avda del Mediterráneo y la casa de Demetrio Rives, protegiendo los que no estén en el catálogo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



- Reducir las plantas en las manzanas ARP-1 pasando de 4 plantas a 3+desván.
- Revisar los porcentajes admisibles de apartamentos turísticos.

B. Alegaciones de carácter patrimonial

- Establecer la protección parcial en los edificios que tengan valor material.
- Incorporar un plano que refleje el número de plantas admisible en cada parcela
- Sustituir la protección parcial del Colegio de Santiago Apóstol por integral y catalogar de la Lonja del Pescado como BRL y protección integral, e incluir en su entorno de protección la Casa dels Bous, la Fàbrica del Hielo, las viviendas de la calle Pavía y el jardín entre la Lonja y el Bloque de Portuarios.

C. Alegaciones relacionadas con la gestión

Creación de una Oficina para la gestión del Plan, que pueda acometer un Plan de Intervención Integral Cabanyal-Canyamelar.

El equipo redactor ha justificado, en esencia, que los Objetivos del Plan se sintetizan en la mejora y recuperación social y urbanística del Barrio, disponiendo explícitas políticas públicas dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones existentes, a la ampliación de zonas verdes y dotaciones y a garantizar, el derecho constitucional a la vivienda mediante la creación de un Parque Público de Viviendas en Alquiler Social, impidiendo la tendencial gentrificación y segregación social que se producirían si no se adoptasen estas medidas.

De acuerdo a estos Objetivos los redactores consideran que debe estimarse la alegación en los siguientes aspectos:

- Si bien existe un auténtico “frente edificado” en “la frontera” del Barrio con los “vacíos urbanos existentes” entre éste y las edificaciones de la Playa conformado por edificios de 6-8 plantas en la fachada a la C./ Doctor Lluch y al Parque, 7 en Portuarios ó 4 y 5 en la Colonia de Viviendas de Portuarios localizada tras el “PIN Piscinas”, se ha procedido a adoptar la reducción de 5 a 3 Plantas, más Bajo-Cubierta, en las edificaciones de las UE Nº 1 y Nº 2 y en la AA “Bloque Portuarios”, acomodando sus volumetrías a las tipologías históricas, si bien disponiendo tipologías de arquitectura contemporánea y criterios compositivos que no favorezcan una lectura confusa de los nuevos espacios urbanos ni propicien la producción de “pastiches historicistas” impropios de la época actual. Asimismo, para garantizar el mantenimiento de las políticas de Vivienda Social y compensar la reducción del número de Viviendas Protegidas por la disminución de alturas establecen nuevas edificaciones en ámbitos discontinuos de las UE-1 y UE-2.

- Reducción de la Vivienda Turística al 10 % como máximo de las Viviendas de Renta Libre en todas sus localizaciones, porcentaje computable en cada manzanas, siempre ubicadas debajo de la vivienda familiar y con acuerdo de la Comunidad de Propietarios.

- Reajuste de las determinaciones del Catálogo en el sentido requerido, así como las relativas al Colegio Santiago Apóstol, Lonja de Pescadores y entorno, si bien con el nivel de protección que resulte más

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



adecuado de acuerdo con los responsables de los Departamentos Oficiales de Cultura y Patrimonio, tanto municipales como autonómicos.

- En las Unidades de Ejecución Nº1y Nº 2", la relativa a la disposición en las Plantas Bajas de viviendas junto a un porcentaje de Locales Comerciales (40% TER y 60% RES), teniendo en cuenta las exigencias legales y la finalidad dotar de "dar vida social" a estas áreas y ofrecer seguridad en horarios vespertinos y nocturnos a los vecinos.

- Mantenimiento de la disposición relativa a la creación de una Oficina de Gestión de desarrollo del PEC localizada en el Barrio, con la finalidad de garantizar una gestión urbanística y socio-económica eficaz.

Respecto a la reducción de las alturas en la zona ARP-1, parece lógica su consideración en coherencia con la reducción adoptada por el equipo redactor en las UEs y AAs .

Por último, en lo referente a la UE "PAI Piscinas", el equipo redactor ha informado sobre la imposibilidad de modificar los aprovechamientos aprobados, al tratarse de una actuación en tramitación, que dispone de Sentencias que confirman el procedimiento y los derechos atribuidos a los propietarios, cuya alteración generaría costes indemnizatorios inasumibles. No obstante, consideran que procede reajustar su ordenación y proponen la protección parcial de las edificaciones de Eugenia Viñes números del 107 al 117, y el mantenimiento del resto de las edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo informado por los redactores, el mantenimiento de las edificaciones existentes generaría la necesidad de modificar el instrumento de equidistribución del PAI, para considerar estas edificaciones en situación de semiconsolidación, tal como requieren los artículos 193 y ss de la LOTUP, lo que en último caso, podría afectar al régimen de derechos y obligaciones del resto de los propietarios afectados.

Por otra parte, las edificaciones existentes constituyen un vestigio de la configuración histórica del primer tramo de calle Eugenia Viñes, que estuvo conformada por villas que respondían a patrones tipológicos similares derivados de su privilegiada ubicación frente al mar. Algunos autores reconocen el valor histórico de estas edificaciones, al considerarlas representativas de una época en la que surge el interés ciudadano por los baños en el mar, así como su interés paisajístico, por configurar de manera conjunta la fachada marítima que ofrecía la ciudad a principios del siglo pasado.

Relacionado con esta cuestión, conviene indicar que la ordenación vigente, instrumentada a través de una modificación aprobada en 2005, pretendía viabilizar la construcción de una Piscina Olímpica vinculada al denominado proyecto Balcón al Mar. Esta modificación revisaba la ordenación establecida en otra anterior l aprobada en 1997, cuyo objeto fue precisamente adaptar las alineaciones previstas en el Plan Especial del Marítimo de 1991, a las consolidadas históricamente en este tramo de calle, salvaguardando la edificación existente, cuyo valor histórico ya se reconoce, y establecer una ordenanza que garantizara la coherencia de la nueva edificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



A la vista de lo relacionado, y dado que la Piscina Olímpica es un proyecto descartado por el actual Equipo de Gobierno municipal, se considera que procede revisar la ordenación de este ámbito, recuperando los objetivos de la modificación de 1997.

En cualquier caso, esta revisión debiera realizarse en el marco del PAI en tramitación, analizando la incidencia que esta reordenación pueda tener en el régimen de derechos y deberes de los propietarios y garantizando una adecuada gestión de la zona, de manera simultánea al mantenimiento de los valores históricos y culturales que pudieran existir, considerando los siguientes criterios:

- Ajuste de las alineaciones de las edificaciones a las consolidadas históricamente en este tramo de Eugenia Viñes.
- Valoración patrimonial y concordante protección de las edificaciones existentes.
- Revisión de la ordenación con la finalidad de garantizar la coherencia tipológica y morfológica de la nueva edificación con las que deban mantenerse.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente estas alegaciones en el sentido relacionado.

ASOCIACION DE VECINOS PAVIMAR (A-28) 00105-2019-002559-00

Solicita reducir el número de plantas en la UENº1 a 2+Atico, utilizar la planta baja para uso terciario o residencial, según convenga y eliminar el uso terciario de la planta baja de los equipamientos QR, estableciendo el uso residencial en las 2 plantas más ático.

El equipo redactor ha informado desfavorablemente la reducción de alturas propuestas, al considerar, que reduciendo a dos plantas las viviendas previstas y las de los equipamientos QR, sería inviable económicamente la Unidad y la construcción de las viviendas, amén de la reducción las viviendas públicas en alquiler que ello supondría.

FEDERACIÓN EMPRESARIAL DE HOSTELERÍA DE VALÈNCIA (A-34) RE 00103 2019 003444

Solicitan incorporar en el artículo de las normas relativo al Comité de Seguimiento la exigencia de que formen parte de la misma 2 miembros designados por esa organización. Además, solicitan eliminar la prohibición de ocupar espacios libres recayentes en fachada de los elementos catalogados como BRL correspondientes a las fichas del NHT del Cabanyal, núcleo original del ensanche del Cabanyal, conjunto de edificios asociados a Progreso Pescador y Grupo de viviendas de la calle Pavía, aplicando el régimen de la Ordenanza de Ocupación del Dominio Público, respetando siempre los criterios establecidos en el Plan. Del mismo modo, solicitan que en el ámbito del PEC se excepcione del cumplimiento del acuerdo de JGL del 21 de julio de 2017.

El equipo redactor ha manifestado que no existe inconveniente en que formen parte de la Comisión de Seguimiento miembros de esa organización. Del mismo modo, indica que revisarán las condiciones de ocupación de la vía pública, siempre al amparo de las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Ordenanzas municipales. También indica que se considerará especialmente la situación transitoria, en el caso de realización de obras de urbanización.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar esta alegación incorporando lo solicitado en las Normas Urbanísticas del Plan.

ASOCIACION PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERIA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS (A-10) RE 0001052019001624

Presentan un diagnóstico del entorno de las manzanas de uso terciario que da frente al Paseo de Neptuno, que se refiere, en esencia, a los siguientes aspectos:

- *Degradación de la zona provocada la existencia de solares y edificios en ruina en el ámbito del PIN Entorno Piscinas, déficit en la urbanización de la red viaria y en los servicios urbanos, provisionalidad de parte de las infraestructuras existentes, necesidad de una planificación más del viario y otros.*
- *Problemática derivada de la estricta reglamentación urbanística, proponiendo la consideración en el Plan de las propuestas siguientes:*
 - o *Incorporar criterios que potencien el papel del Paseo Marítimo dentro de la Infraestructura Verde y revisar los usos admisibles de modo que se permita una coexistencia del Uso Terciario Recreativo, Hotelero y de Restauración con otros Usos Comerciales compatibles, como el pequeño comercio, farmacias,... etc.*
 - o *Que las edificaciones como Hoteles y Restaurantes con vivienda en su parte superior puedan disponer de terrazas.*
 - o *Reordenación del Paseo de Neptuno con aumento del tamaño de las aceras*
 - o *Redefinición y remodelación del Paseo Marítimo, con aumento de su superficie, erradicación del murete y diseño más orgánico. Continuidad con la Marina y el Beach Club.*
 - o *Aspectos relacionados con la estacionalidad del alquiler de hamacas, servicios de transporte, socorristas, alquiler de servicios playa y otros.*

El equipo redactor se ha manifestado de forma favorable a la remodelación del Paseo Marítimo, remitiéndose a lo expuesto en el Plan, a la peatonalización del último tramo de Marcos Sopena y a favorecer la conexión de la zona de restaurantes con la Marina. Del mismo modo, considera que debe darse al Paseo de Neptuno un tratamiento de calle de coexistencia, impidiendo el aparcamiento de vehículos y dejando el tráfico restringido al acceso de los restaurantes, suministros y taxis. También considera que deben mejorarse las infraestructuras de servicios urbanos y dismantelarse la valla de separación existente. Considera además, que el espacio degradado al que se hace mención, se resolverá por con la ejecución del PAI Entorno Piscinas.

Respecto a la flexibilización de los usos admisibles, ampliándolos con los de carácter recreativo y con el pequeño comercio, se trata de propuestas que esa Asociación ya ha propuesto anteriormente al Ayuntamiento, y que no han llegado a prosperar, básicamente por considerarse que ello podría derivar en el deterioro de un tejido hostelero y de restauración tan singular y carismático para la ciudad, y en el caso del recreativo, al considerarse que podría generar conflictos con el uso residencial del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



entorno, amén de la mayor afección al tráfico de la zona por la afluencia de personas que generaría.

Sin perjuicio de ello, los redactores del Plan ofrecen la realización de un estudio pormenorizado en fases posteriores del Plan, al objeto de flexibilizar este régimen de usos, sin perder el uso principal.

Del mismo modo, en ocasiones anteriores también se han hecho propuestas sobre la utilización como terraza de la parte superior de las edificaciones, que tampoco han prosperado, al considerar la Dirección General de Costas del Estado, que ello supondría un incremento de volumen de las concesiones existentes, sin amparo legal.

Por último, respecto a la desestabilización de la prestación de los servicios a que se refiere la Asociación, no constituye una cuestión que deba resolver el planeamiento, sino que depende de decisiones del Equipo de Gobierno municipal.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente estas alegaciones incorporando en las Normas Urbanísticas del Plan una propuesta de compatibilidad de usos en las manzanas relativas a los restaurantes de la malvarrosa.

JOSE FRANCISCO VILLANUEVA CASTILLO, EN REP. ASOCIACION DE VIVIENDAS DE ALQUILER POR ESTANCIAS CORTAS EN VALENCIA (A-82). RE 00110 2019 038428

MIGUEL ÁNGEL VILLALBA MIRALLES 33XXX47K: (A-761). RE 00118 2019 0023160.

JOSE FRANCISCO VILLANUEVA CASTILLO: (A-764). RE 00118 2019 0023230

Consideran que el proceso de Participación Pública ha sido parcial, por no haberse contado con ese sector. Cuestionan la bondad del diagnóstico realizado, y manifiestan que el Plan aborda la cuestión de la vivienda turística desde el desconocimiento, haciéndola responsable de los problemas habitacionales del barrio.

Cuestionan las restricciones que se establecen respecto de la vivienda turística, proponiendo la apertura de un plazo de consultas al sector de viviendas turísticas, revisión del régimen previsto y realización por el Ayuntamiento de un estudio riguroso sobre las existentes en el barrio y las externalidades que generan.

El equipo redactor ha informado en el sentido de que se ha realizado un proceso de Participación Pública muy amplio y rechaza haya carecido de objetividad e imparcialidad. Del mismo modo, rechazan las afirmaciones vertidas sobre la existencia de incoherencias entre el diagnóstico y las propuestas realizadas. Manifiestan que precisamente es competencia del PEC, avalado por la legislación vigente y la jurisprudencia, la regulación de los usos, estableciendo las distintas calificaciones, las intensidades, la compatibilidad, etc. Y que tanto el derecho a la propiedad, como al del ejercicio de la libre empresa deben estar regulados por razones de interés general, como está universalmente admitido en la legislación y en nuestra cultura social.

Proponen la revisión del régimen de usos propuesto por el PEC y su regulación en la NNUU teniendo en consideración las observaciones tanto de la presente Alegación, como de todas aquellas que también alegan sobre la problemática de las viviendas turísticas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Id. document: QJDS blml v1QU zikY nGL/ gFRd h0o=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

En cualquier caso, se considera que debe incorporarse una regulación de la vivienda turística similar a la prevista en el PEP de Ciutat Vella, al objeto de garantizar la uniformidad regulatoria en ambos ámbitos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



2. ALEGACIONES PRESENTADAS POR GRUPOS POLITICOS

GRUPO MUNICIPAL POPULAR (A741) NR 00118 2019 023875

El escrito presentado por este Grupo Municipal relaciona una serie de alegaciones que se relacionan de forma sintética a continuación, junto a la valoración que se realiza de ellos. En cualquier caso, este informe técnico no entrará a valorar juicios de valor u otro tipo de apreciaciones que se realicen acerca de decisiones de política municipal adoptadas por el Equipo de Gobierno municipal, cuya valoración excedería del alcance y contenido de este informe, salvo en lo que tengan que ver con aspectos técnicos del Proyecto que fue expuesto al público o con las alternativas de ordenación que se propongan.

- Falta de rigor en los antecedentes históricos de la Memoria del Plan

El equipo redactor ha informado, en síntesis, que la Memoria recoge el sentir mayoritario de las Asociaciones Vecinales expresado en el proceso de participación pública. Argumentan que, asumiendo que en la redacción se hayan podido incorporar textos de documentos anteriores que pudieran ser interpretados fuera de contexto, así como frases en los que prevalezca la valoración política, desvirtuándose la finalidad del planeamiento, se procederá a reajustar su contenido en el Documento Final del Plan.

- Manifiestan que documento sometido a información pública excede el objeto del encargo

Aunque el principal objeto de este Plan era la protección del BIC, el ámbito recogido en el pliego de condiciones elaborado para la contratación de la asistencia técnica correspondiente, incluía un ámbito superior, al hacerlo coincidir con el de las Normas Transitorias de Urgencia. No obstante, aunque el ámbito del Plan exceda del previsto en el mencionado pliego, nada obsta para que el Pleno pueda aprobar la reordenación de una zona más extensa.

- Cuestionan los objetivos y las propuestas del Plan en los siguientes términos:

- o *Consideran que va a tener el efecto contrario a recuperar el mar para el barrio y la ciudad, por la disposición de las edificaciones y la falta de aparcamiento.*
- o *La recuperación de antiguos residentes se utiliza como excusa para dar cobertura a un incremento del número de viviendas, al no garantizar su uso por los mismos.*
- o *La red mallada de calles de coexistencia responde sólo la necesidad de conexión del barrio con el entorno.*
- o *El Paseo Marítimo debe servir a toda la población, con buena accesibilidad para el vehículo privado familiar.*
- o *No resuelve el problema de aparcamiento en el barrio, renuncia a las actuaciones de la EDUSI y consideran insuficiente los aparcamiento en altura previstos.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



- o Innecesariadad del aprovechamiento de las UEs para obtener suelos dotacionales
- o El Parque Público Estable de Viviendas de Alquiler no va a contener el precio del mercado de vivienda ni el proceso de gentrificación.
- o Manifiestan su disconformidad con algunas de las determinaciones relativas a la ordenación de las UEs y a los PAAs.

El equipo redactor ha informado, en esencia, que el PEC se ha sometido a un intenso proceso de Participación Pública materializado en numerosas reuniones vecinales, y que se ha contado con la colaboración continua a lo largo de todo este tiempo de la Asociación de Vecinos mayoritaria del Barrio (Salvem el Cabanyal), cuyas propuestas y aportaciones se van a incorporar. Además, en relación a los aspectos concretos, han informado lo siguiente:

- Si bien existe un auténtico “frente edificado” en “la frontera” del Barrio con los “vacíos urbanos existentes” entre éste y las edificaciones de la Playa conformado por edificios de 6-8 plantas en la fachada a la C./ Doctor Lluç y al Parque, 7 en Portuaris ó 4 y 5 en la Colonia de Viviendas de Portuaris localizada tras el “PIN Piscinas”, se ha procedido a adoptar la reducción de 5 a 3 Plantas, más Bajo-Cubierta, en las edificaciones de las UE Nº 1 y Nº 2 y en la AA “Bloque Portuaris”, acomodando sus volumetrías a las tipologías históricas, si bien disponiendo tipologías de arquitectura contemporánea y criterios compositivos que no favorezcan una lectura confusa de los nuevos espacios urbanos ni propicien la producción de “pastiches historicistas” impropios de la época actual. Asimismo, para garantizar el mantenimiento de las políticas de Vivienda Social y compensar la reducción del número de Viviendas Protegidas por la disminución de alturas se establecen nuevas edificaciones en ámbitos discontinuos de las UE-1 y UE-2.

De acuerdo a los Objetivos que presiden el PEC, consideran que resulta procedente desestimar algunas alegaciones y, en consecuencia, mantener aquellas determinaciones del Plan dirigidas intencionadamente a paliar al máximo, la Especulación y la Gentrificación urbanas:

1ª.- Sometimiento al régimen de Protección Oficial del 60% de las nuevas Viviendas que se construyan en las nuevas cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora que se delimitan en el ámbito del PEC.

2ª.- Recuperación del máximo posible de plusvalías (Aprovechamiento Adicional) generadas en las cuatro nuevas Unidades de Ejecución Urbanizadora con la finalidad de su reinversión en el Barrio y destino a la obtención de suelos Dotacionales y Equipamientos localizados en parcelas Aisladas (no a la promoción de Vivienda Protegida como erróneamente se refieren los alegantes), evitándose, así, su expropiación mediante recursos públicos, siempre escasos, y posibilitando su aplicación a otras finalidades sociales no financiadas con instrumentos de gestión urbanística.

3ª.- Obtención del máximo número de Viviendas Dotacionales en suelo de Dominio Público para su destino a vecinos menores de 35 años, mayores de 65 o a colectivos vulnerables.

4ª.- Mantenimiento del uso de Hotel en edificio de 15 plantas, por representar no sólo un singular “hito puntual de referencia y recalificación espacial” localizado en una “esquina” del ámbito del PEC en colindancia a la Marina Real (donde se ubicará otro Hotel de 30 plantas) y sensiblemente separado del “corazón” del Barrio, sino también y sobre todo, por ofrecer la disposición de un importante valor económico que al localizarse en suelo de titularidad pública, permite, y así se adopta, destinar las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



plusvalías generadas a la reinversión en el Barrio para coadyuvar en la obtención de los suelos Dotacionales ya señalados anteriormente.

5ª.- Mantenimiento del uso Terciario-Comercial en las Plantas Bajas de los edificios localizados en las Unidades de Ejecución, así como y en concreto, en el ámbito espacial próximo a la UPV (las UE-3 y UE-4 fundamentalmente) destinado a instalaciones Terciarias, preferentemente de uso Educativo (v. gr. Residencias de Estudiantes, Centros de Enseñanza etc.) con la obvia finalidad, en ambos casos, de enriquecer y dinamizar el tejido social existente en el entorno del Barrio mediante la disposición de usos compatibles y complementarios con el Residencial mayoritario, además de posibilitar la generación de Viviendas Dotacionales y plusvalías adicionales para la reinversión en el Centro del Barrio.

6ª.- Desestimación de la alegación referida a la innecesidad de ofertar nuevas viviendas teniendo en cuenta la necesidad de “rellenar” los vacíos urbanos existentes con las cuatro UEs que, además propician la satisfacción del objetivo estructural del PEC consistente en la disposición de un Parque Público de Viviendas en Alquiler que palien enérgicamente la especulación del suelo y la gentrificación del Barrio, además de posibilitar la recuperación de parte de la población expulsada en su día del mismo. Justifican además, que la falta de vinculación entre usuarios futuros y la condición de antiguos habitantes, no corresponde al Plan, sino que es una competencia que corresponde a los Estatutos que dirijan la gestión del Parque.

7ª.- Con respecto al “PAI Piscinas”, procede señalar que corresponde a una Actuación Urbanizadora que viene tramitándose en el Ayuntamiento desde hace muchos años, encontrándose en su última fase de tramitación administrativa, por lo que procede mantener sus determinaciones básicas (su alteración comportaría la generación de costes indemnizatorios públicos totalmente inasumibles para las Hacienda local), si bien se procede a reajustar su Ordenación Pormenorizada para adaptarla a los principios de “permeabilidad urbana” que presiden la formulación del PEC, así como se dispone el mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes dentro del ámbito delimitado vigente.

8ª.- La referente a la presunta insuficiencia capacidad (alrededor de 1.000 plazas) de los Edificios de Aparcamientos Públicos, no solo para los residentes como para el acceso a la playa, así como su supuesto alto coste de ejecución que, entienden, repercutirá en los vecinos.

Procede señalar que los alegantes no parecen haber tenido en cuenta la existencia de los amplios Aparcamientos públicos situados bajo el Edificio de Veles e Vents y del Parque del Paseo de Neptuno, hoy poco utilizados por causa del abusivo uso que se hace del espacio público como aparcamiento, desaprovechando inexplicablemente un suelo que debería formar parte del espacio social, de convivencia vecinal y del dominio del peatón y no del automóvil.

Con respecto a los Edificios de Aparcamientos previstos en el PEC, debe tenerse en cuenta que arquitectónicamente se trata de sólo 5 edificios de diseño singular en la expresión formal de sus fachadas-envolventes lo que permitirá disponer un enriquecimiento de las tipologías edificatorias existentes y un correcto “diálogo urbano” sin plantear competencia alguna con los usos de vivienda residencial presentes en el entorno en que se integran, edificios dotados de varias alturas, tanto la “normalizada” de 3 plantas, como los de más de 6-7 plantas que presentan los numerosos edificios “disconformes con la ordenación” preexistentes dentro del ámbito del Barrio. Por otro lado, su coste se minimiza al máximo posible, pues los suelos que hoy son de titularidad privada se obtendrán gratuitamente para el Ayuntamiento con cargo al Aprovechamiento Adicional ya mencionado la someterse al régimen de los Complejos Inmobiliarios al disponerse en el sótano, planta baja y primera un uso Terciario lucrativo de dominio privado y en las plantas superiores los aparcamientos como usos de dominio público, su construcción conjunta permitirá financiar parte del coste de los Aparcamientos, lo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



que permitirá minimizar sus coste total (suelo y construcción) y, en consecuencia, posibilitará establecer unos alquileres sociales muy asequibles a las rentas familiares de los vecinos-usuarios de las plazas.

Con respecto a las alegaciones relativas específicamente a la ordenación prevista en las UEs y las AAs, los redactores consideran procedente revisar su ordenación en fases posteriores del Documento.

PODEM VALENCIA A38

Proponen limitar la vivienda turística a un 10% de las viviendas de cada zona de ordenación, al objeto de frenar el incremento de los precios del alquiler y mejorar la calidad de vida de los vecinos.

El equipo redactor ha considerado que procede reducir el porcentaje de Vivienda Turística al 10 % como máximo de las Viviendas de Renta Libre en todas sus localizaciones, porcentaje computable en cada una de las Manzanas, siempre ubicadas por debajo de las Viviendas Familiares y con la aquiescencia de la Comunidad de Propietarios.

GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS (A731)104 NR 00110 2019 031334.

El escrito presentado por este Grupo Municipal relaciona una serie de alegaciones que, en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

- *Solicitan la reducción a tres plantas en las UE.1 y UE.2, y en el PAA 4 y que se defina la gestión de la actuación relativa al Bloque Portuarios*
- *Elaboración de un estudio pormenorizado que refleje la realidad social del barrio y el impacto que generará su ejecución.*
- *Establecimiento de medidas que contribuyan a la cohesión social a partir de la rehabilitación de los inmuebles en mal estado y la edificación de los solares. Aclarar si la edificación y la población potencial de los solares se ha considerado para determinar la edificabilidad y justificar la suficiencia de las dotaciones.*
- *Incorporación de estudio sobre el estado de los inmuebles y los solares de propiedad públicas, las posibilidades para intervenir, y que se defina un plan de actuación sobre ellos.*
- *Reconsideración de alternativa verde que articule y conecte las zonas norte y sur del barrio. Determinación del estándar de zona verde conforme a LOTUP.*
- *Redefinición del régimen de intervenciones en los inmuebles con protección tipológica, para que sea efectiva y no esté sujeta a interpretaciones.*
- *Actuaciones de protección relativas al Colegio Santiago Apóstol, Lonja de pescadores, calzadas históricas, y protección de establecimientos emblemáticos.*
- *Que el Plan defina con detalle su apuesta por el comercio de proximidad, asegurando la variedad y el equilibrio entre los usos.*
- *Que se concrete un procedimiento municipal para control de la vivienda turística y régimen sancionador y se definan los límites admisibles en cada zona.*
- *Que se incorpore un Estudio de movilidad*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



- Que se concrete el régimen de gestión de los aparcamientos en altura, se revise su volumetría para adaptarlos al entorno y se establezcan criterios estéticos.
- Que se concrete la gestión y el plan de actuación en relación con el acuerdo alcanzado respecto de los bloques portuarios.
- Concreción del régimen de las villas modernistas existentes en el PIN Entorno Piscinas y las soluciones habitacionales para los vecinos de la lonja de Pescadores
- Dotación de competencias a la Sociedad Plan Cabañal, para que canalice la gestión del Plan.
- Restablecer los cauces para que sea efectiva la participación ciudadana.

Con carácter general, este informe no entrará a valorar juicios de valor u otro tipo de apreciaciones que se realicen acerca de decisiones de política municipal adoptadas por el Equipo de Gobierno municipal, cuya valoración excede del alcance y contenido de este informe, salvo en lo que tengan que ver con aspectos técnicos del Proyecto expuesto al público o con las alternativas de ordenación que se propongan.

En relación al proceso de participación ciudadana llevado a cabo, es necesario indicar que se ajusta a las exigencias derivadas de la legislación vigente, sin perjuicio de la posibilidad de ampliar estos procesos, si así lo considera el Equipo de Gobierno Municipal. En cualquier caso, los procesos de participación ciudadana siguen abiertos hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan, tal como establece la propia LOTUP.

Por lo que respecta al Estudio de Movilidad, conviene indicar que no resulta exigible de acuerdo con el marco legislativo aplicable y que tampoco ha sido requerido por el Servicio de Movilidad Sostenible municipal, ni por la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en los informes emitidos. Del mismo modo, no resulta exigible la incorporación al Plan de alguno de los estudios requeridos, como el estudio sobre la realidad social del barrio y el impacto que generará su ejecución, o el relativo al estado de los inmuebles y solares públicos, y de las posibilidades de intervención, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su incorporación, si así lo considera el Equipo de Gobierno.

Por último, en lo referente a la UE "PAI Piscinas", el equipo redactor ha informado sobre la imposibilidad de modificar los aprovechamientos aprobados, al tratarse de una actuación en tramitación, que dispone de Sentencias que confirman el procedimiento y los derechos atribuidos a los propietarios, cuya alteración generaría costes indemnizatorios inasumibles. No obstante, consideran que procede reajustar su ordenación y proponen la protección parcial de las edificaciones de Eugenia Viñes números del 107 al 117, y el mantenimiento del resto de las edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo informado por los redactores, el mantenimiento de las edificaciones existentes generaría la necesidad de modificar el instrumento de equidistribución del PAI, para considerar estas edificaciones en situación de semiconsolidación, tal como requieren los artículos 193 y ss de la LOTUP, lo que en último caso, podría afectar al régimen de derechos y obligaciones del resto de los propietarios afectados.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Por otra parte, las edificaciones existentes constituyen un vestigio de la configuración histórica del primer tramo de calle Eugenia Viñes, que estuvo conformada por villas que respondían a patrones tipológicos similares derivados de su privilegiada ubicación frente al mar. Algunos autores reconocen el valor histórico de estas edificaciones, al considerarlas representativas de una época en la que surge el interés ciudadano por los baños en el mar, así como su interés paisajístico, por configurar de manera conjunta la fachada marítima que ofrecía la ciudad a principios del siglo pasado.

Relacionado con esta cuestión, conviene indicar que la ordenación vigente, instrumentada a través de una modificación aprobada en 2005, pretendía viabilizar la construcción de una Piscina Olímpica vinculada al denominado proyecto Balcón al Mar. Esta modificación revisaba la ordenación establecida en otra anterior l aprobada en 1997, cuyo objeto fue precisamente adaptar las alineaciones previstas en el Plan Especial del Marítimo de 1991, a las consolidadas históricamente en este tramo de calle, salvaguardando la edificación existente, cuyo valor histórico ya se reconoce, y establecer una ordenanza que garantizara la coherencia de la nueva edificación.

A la vista de lo relacionado, y dado que la Piscina Olímpica es un proyecto descartado por el actual Equipo de Gobierno municipal, se considera que procede revisar la ordenación de este ámbito, recuperando los objetivos de la modificación de 1997.

En cualquier caso, esta revisión debiera realizarse en el marco del PAI en tramitación, analizando la incidencia que esta reordenación pueda tener en el régimen de derechos y deberes de los propietarios y garantizando una adecuada gestión de la zona, de manera simultánea al mantenimiento de los valores históricos y culturales que pudieran existir, considerando los siguientes criterios:

- Ajuste de las alineaciones de las edificaciones a las consolidadas históricamente en este tramo de Eugenia Viñes.
- Valoración patrimonial y concordante protección de las edificaciones existentes.
- Revisión de la ordenación con la finalidad de garantizar la coherencia tipológica y morfológica de la nueva edificación con las que deban mantenerse.

En relación al resto de los aspectos a los que se refiere la alegación, el equipo redactor del Plan ha informado lo siguiente:

- Con respecto a las alturas relativas a las edificaciones previstas en las Unidades de Ejecución, procede señalar que si bien existe y es constatable un auténtico "frente edificado" en "la frontera" del Barrio con los "vacíos urbanos" existentes entre éste y las edificaciones de la Playa conformado por edificios de 6-8 plantas en la fachada a la C./ Doctor Lluch y al Parque, 7 en Portuarios ó 4 y 5 plantas en la Colonia de Viviendas de Portuarios localizada tras el "PIN Piscinas", se procede a adoptar la reducción de 5 a 3 Plantas, más bajo-cubierta, en las Edificaciones a localizar en las Unidades de Ejecución Nº 1 del "Dr. Lluch" y Nº 2 de "Mediterrani", como en la Actuación Aislada "Bloque Portuarios", acomodando sus volumetrías a las tipologías históricas mayoritarias, si bien disponiendo tipologías de arquitectura contemporánea y criterios compositivos que no favorezcan una lectura "confusa y falsificada" de los nuevos espacios urbanos ni propicien la producción de "pastiches historicistas" impropios para la época actual. Asimismo, para garantizar el mantenimiento de las políticas de Vivienda Social establecidas en el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



PEC, se disponen nuevas medidas jurídico-urbanísticas para compensar la reducción del número previsto de Viviendas Protegidas por causa de la disminución de las alturas adoptada, estableciendo la delimitación discontinua de las UE-1 y UE-2 con la adscripción de nuevos suelos Residenciales públicos en la Zona ENP localizada en el entorno del "PIN Piscinas"..

- Con respecto a la dialéctica "viviendas nuevas-rehabilitación del patrimonio preexistente-viviendas vacías", debe entenderse que éstas últimas, las viviendas vacías, no son "viviendas potenciales" a edificarse en un futuro próximo, sino que ya son "viviendas edificadas y preexistentes" que ya tienen propietario administrativamente computado y censado y que su condición de "vacías" les confiere una "situación coyuntural en el tiempo", no estructural ni estable, variando su ocupación en función de diversos factores sociales. En consecuencia, no deben ser consideradas en la oferta de nuevas viviendas que se prevén con las diversas finalidades ya señaladas (el aprovechamiento social de los vacíos urbanos existentes, la recuperación de parte de los vecinos expulsados, la constitución de un Parque Público de Viviendas en Alquiler y la recuperación de plusvalías para su reinversión en el Barrio), por lo que la existencia de las mismas debe contemplarse al margen de la determinación productiva de la oferta de nuevas viviendas. Análogamente ocurre con los solares existentes derivados de los derribos del PEPRI, al corresponder a edificios y viviendas anteriormente preexistentes cuyo destino es su reconstrucción sin que ello suponga incremento del parque residencial histórico del Barrio, así como los edificios rehabilitables preexistentes, cuyo destino es su rehabilitación con cargo a las Ayudas públicas previstas en los Planes Cuatrienales de Vivienda.

En consecuencia, tanto las viviendas vacías como los solares son objeto en el PEC de Actuaciones de Rehabilitación y Regeneración Urbana sobre el parque patrimonial preexistente, mientras que la nueva oferta de viviendas se contempla en las 4 Unidades de Ejecución objeto de Actuaciones de Renovación Urbana, tal como prescribe el vigente marco legislativo Estatal y Autonómico, viviendas nuevas que se destinan preferentemente a los vecinos cuya recuperación se prevé resolver con la disposición de las integradas en el Parque Público de Alquiler. Estas viviendas protegidas en régimen de alquiler social, junto al resto de libres que se prevén en las UEs, ofrecen solución habitacional al incremento de Población que se señala en el PEC.

Finalmente, con respecto al análisis de los suelos de titularidad pública sometidos a Actuaciones de Transformación Urbanística, procede señalar que ya se explicitan en el Capítulo 3 del TÍTULO II, Regulación de las Unidades de Ejecución, del documento de Normas Urbanísticas del PEC.

- Con respecto a la Alegación referente a la disposición de una lineal Zona Verde Norte-Sur, pues sin perjuicio de la existencia del auténtico "Eje Lineal Verde Norte-Sur" que se constituye por el Paseo Marítimo, el PEC ya recoge esa "Zona Verde Lineal" apoyada en el antiguo "Corredor Ferroviario al Puerto", convertido en el mismo como un "Corredor Verde" que discurre Norte-Sur articulando los Parques y Jardines que se disponen en las nuevas Actuaciones Urbanas, si bien adoptando al mismo la Ordenación Urbana que el PEC establece en este nuevo espacio urbano creado sobre los "actuales vacíos preexistentes" sin minorar las actuales Zonas Verdes, sino más bien al contrario, incrementándolas sustancialmente y acomodando a estos criterios las tipologías y volumetrías que finalmente se dispongan en las nuevas edificaciones. No obstante, se procederá a enfatizar el diseño del citado "corredor verde" con una mayor presencia de arbolado y vegetación con la finalidad de satisfacer, más ampliamente, la Alegación presentada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



- Con respecto a la Alegación relativa a la regulación de las edificaciones Protegidas, se procede a reajustar las determinaciones normativas correspondientes a las edificaciones protegidas en materia Cultural localizadas en el entero ámbito del PEC, tanto en lo que respecta a las medidas de Protección, como en la inclusión de nuevos elementos en el Catálogo de Edificios Protegidos de acuerdo a las disposiciones adoptadas conjuntamente con los responsables de los Departamentos Oficiales de Cultura y Patrimonio, tanto municipales como autonómicos.
- Con respecto al fomento del uso Terciario, procede señalar que el PEC plantea en las plantas bajas de los edificios residenciales la localización de usos Terciarios de proximidad, así como prevé en las UES 3 y 4 la ubicación como uso preferente el Terciario-Educativo dada su proximidad a la Universidad Politécnica y, finalmente se prevé el Uso Hotelero en un suelo público, todos ellos con la finalidad de enriquecer el tejido social y laboral del Barrio.
- Con respecto a la Vivienda Turística, reducción al 10 % como máximo de las Viviendas de Renta Libre en todas sus localizaciones, porcentaje computable en cada manzanas, siempre ubicadas debajo de la vivienda familiar y con acuerdo de la Comunidad de Propietarios.
- Con respecto a la Oficina de Gestión, señalar que ya se considera en las determinaciones del PEC, en concreto en el apartado 8 de la Memoria.

3. ALEGACIONES RELATIVAS A ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Las alegaciones relacionadas total o parcialmente con aspectos generales de la ordenación se relacionan en el ANEXO I de este informe, identificando a sus titulares ordenados alfabéticamente. Estas alegaciones se concretan en **1.050** documentos con registro de entrada independiente, que se corresponden con **42** escritos diferentes.

A continuación se pormenorizan los aspectos más relevantes a los que aluden, junto con la valoración que se realiza de cada uno de ellos.

- **Incumplimiento de los principios de ocupación racional del suelo y de desarrollo sostenible de la LOTUP, así como de los objetivos del Plan Especial.**
 - Rehabilitación y renovación urbana utilizando los solares y las viviendas vacías frente a la nueva construcción
 - Morfología y disposición de la nueva edificación incoherentes con la imagen urbana. Reducción de la edificabilidad de las UEs y reducción de las alturas previstas.
 - Ausencia de estudio del impacto social que determine la incidencia de sus determinaciones, y en particular, del aumento de población que generará. pob
 - Incorrecta determinación de la edificabilidad potencial y superación del máximo admisible. Ausencia de mantenimiento de la proporcionalidad entre el aprovechamiento lucrativo y las dotaciones públicas que exige la Ley.
 - Aumento de población innecesario.
 - Insuficiente consideración de la presión turística y especuladora que sufre el barrio. Reconsideración del porcentaje de vivienda turística admisible, de la previsión del hotel

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



y de las residencias de estudiantes, al considerar que inciden en en la turistificación y gentrificación del barrio.

- Incorporación del modelo de las viviendas de Cohousing (cooperativas de viviendas colaborativas sin ánimo de lucro), que impulsa el bienestar social y las comunidades colaborativas, crean comunidad y vínculos de colaboración.

El equipo redactor del Plan ha justificado, en esencia, que éste se ajusta a los criterios de ocupación sostenible del suelo previstos en la legislación, al adoptar como objetivo principal la intervención racional en la ciudad consolidada, mediante la rehabilitación y regeneración del patrimonio edificado y de los tejidos urbanos preexistentes. Inciden en el aprovechamiento social de los vacíos urbanos, mediante actuaciones de renovación de acotada intensidad edificatoria, con destino mayoritario a la creación de un Parque Público de Viviendas en Alquiler, que palíe la gentrificación y especulación urbanística. Del mismo modo, argumentan que estos objetivos se sintetizan en la recuperación social y urbanística a través de políticas públicas de Rehabilitación (Plan Estatal de Vivienda, Programa EDUSI, ARRUS etc.), a la ampliación de sus Zonas Verdes y Equipamientos y a garantizar el derecho constitucional a la vivienda..

Respecto a la innecesidad de ofertar nuevas viviendas, considerando la existencia de viviendas vacías y solares, entienden que las vacías no son "viviendas potenciales" a edificar en un futuro próximo, sino que son de propiedad privada y su condición de "vacías" les confiere una "situación coyuntural en el tiempo", cuya ocupación depende de diversos factores sociales, por lo que no deben ser consideradas a los efectos pretendidos: aprovechamiento social de vacíos urbanos, constitución de Parque Público de Alquiler y recuperación de plusvalías para reinversión en el Barrio). Del mismo modo, consideran que la edificación de los solares no incrementa el parque residencial histórico del ámbito y que tampoco deberían computarse a esos efectos.

En relación a la atribución de edificabilidades superiores a las admisibles, deberá justificarse en fases posteriores del Documento, las limitaciones que a este respecto establece el artículo 36 LOTUP, que indica que en suelo urbano, cuando la edificabilidad residencial media prevista en el planeamiento supere el metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, el nuevo plan no podrá aumentarla, salvo en algunos supuestos, como es el caso de actuaciones de renovación o regeneración urbana, en las que se admite su incremento hasta el 50 % sobre la existente.

En relación a la ausencia de elaboración de un estudio del impacto social con relación al incremento de población, el equipo redactor considera que debe tenerse en cuenta que se determina el incremento vecinal por el acotado número de habitantes que pueden ocupar las nuevas viviendas, lo que permite recuperar para el Barrio una parte razonable de los vecinos que fueron expulsados del mismo, por causa de su provocada degradación social y urbanística y, que por otro lado, se prevé un sustancial incremento de las reservas de suelo Dotacional, lo que supone una mejora de la calidad urbana.

Sin perjuicio de lo argumentado por los redactores, y respecto a la adecuación del suelo dotacional a los crecimientos previstos, deberá justificarse en fases posteriores del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Documento las determinaciones del artículo 63 y del capítulo III del Anexo IV de la LOTUP, relativos a las modificaciones de los Planes, que establecen la exigencia de que las nuevas soluciones mantengan el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo. A este respecto, deberá considerarse tanto las dotaciones y la edificabilidad potencial prevista en el planeamiento vigente, como la que se derive del planeamiento propuesto.

Respecto al resto de los aspectos alegados, el equipo redactor, teniendo en cuenta los Objetivos del Plan y las peticiones de la Asociación de Vecinos mayoritaria del Barrio, ha considerado que procede admitir lo siguiente:

- Si bien existe y es constatable un auténtico “frente edificado” en “la frontera” del Barrio con los “vacíos urbanos” existentes entre éste y las edificaciones de la Playa conformado por edificios de 6-8 plantas en la fachada a la C./ Doctor Lluch y al Parque, 7 en Portuarios ó 4 y 5 plantas en la Colonia de “Mediterrani”, como en la Actuación Aislada “Bloque Portuarios”, acomodando sus volumetrías a las tipologías históricas mayoritarias, si bien disponiendo tipologías de arquitectura contemporánea y criterios compositivos que no favorezcan una lectura “confusa y falsificada” de los nuevos espacios urbanos ni propicien la producción de “pastiches historicistas” impropios para la época actual. Asimismo, para garantizar el mantenimiento de las políticas de Vivienda Social establecidas en el PEC, se disponen nuevas medidas jurídico-urbanísticas para compensar la reducción del número previsto de Viviendas Protegidas por causa de la disminución de las alturas adoptada, estableciendo la delimitación discontinua de las UE-1 y UE-2 con la adscripción de nuevos suelos Residenciales públicos en la Zona ENP localizada en el entorno del “PIN Piscinas”.
- Reducción del porcentaje de Vivienda Turística al 10 % como máximo de las Viviendas de Renta Libre (no de las de Protección Oficial) en todas sus localizaciones urbanas, porcentaje computable en cada una de las Manzanas, siempre ubicadas por debajo de las Viviendas Familiares y con la aquiescencia de la Comunidad de Propietarios.

De acuerdo con los mencionados Objetivos, considera que deben mantenerse las siguientes determinaciones:

- Sometimiento al régimen de Protección Oficial del 60% de las nuevas Viviendas que se construyan en las nuevas cuatro Unidades de Ejecución Urbanizadora que se delimitan en el ámbito del PEC.
- Recuperación del máximo posible de plusvalías generadas en las cuatro nuevas Unidades de Ejecución Urbanizadora con la finalidad de su reinversión en el Barrio y destino a la obtención de suelos Dotacionales y Equipamientos localizados en parcelas Aisladas, evitándose, así, su expropiación mediante recursos públicos, siempre escasos, y posibilitando su aplicación a otras finalidades sociales no financiables con instrumentos de gestión urbanística.
- Obtención del máximo número de Viviendas Dotacionales en suelo de Dominio Público para su destino a vecinos menores de 35 años, mayores de 65 o a colectivos vulnerables.
- Mantenimiento del uso de Hotel en edificio de 15 plantas, por representar no sólo un singular “hito puntual de referencia y recualificación espacial” localizado en una “esquina” del ámbito del PEC en colindancia a la Marina Real (donde se ubicará otro Hotel de 30 plantas) y sensiblemente separado del “corazón” del Barrio, sino también y sobre todo, por ofrecer la disposición de un importante valor económico que al localizarse en suelo de titularidad pública, permite, y así se adopta, destinar las

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



plusvalías generadas a la reinversión en el Barrio para coadyuvar en la obtención de los suelos Dotacionales ya señalados anteriormente.

- Mantenimiento del ámbito espacial próximo a la UPV (las UE-3 y UE-4 fundamentalmente) destinado a instalaciones Terciarias, preferentemente de uso Educativo (v. gr. Residencias de Estudiantes, Centros de Enseñanza etc.) con la obvia finalidad de enriquecer y dinamizar el tejido social existente en el entorno del Barrio mediante la disposición de usos compatibles y complementarios con el Residencial mayoritario, además de posibilitar la generación de Viviendas Dotacionales y plusvalías adicionales para la reinversión en el Centro del Barrio.

Por otra parte, la consideración en la gestión del patrimonio edificatorio de modelos del cohousing no se trata de determinaciones de planeamiento, aunque los redactores consideran oportuna su incorporación a la parte propositiva del Plan.

Sin perjuicio de lo informado por el equipo redactor, la bondad de los objetivos del Plan ha sido asumida por el Equipo de Gobierno municipal con motivo del acuerdo de su sometimiento a exposición pública..

Por todo ello se estima parcialmente la alegación debiéndose incorporar en la documentación la justificación del cumplimiento del art. 36 de la LOTUP respecto del mantenimiento del porcentaje de suelo dotacional.

• Incorrecta elección del procedimiento de Evaluación Ambiental, ya que correspondería el procedimiento ordinario de acuerdo con la LOTUP.

- *Impacto socio económico y ambiental del hotel y de las residencias de estudiantes*
- *Incidencia en el modelo territorial, el ecosistema marino, y sobre el Patrimonio Cultural y paisajístico.*

El equipo redactor ha justificado que el Plan se ha sometido al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental, por ser el adecuado a un planeamiento que opera exclusivamente en el suelo urbano y que no modifica, en ningún caso, los usos globales y complementarios establecidos en el planeamiento vigente, por lo que no se generan efectos significativos en el medio ambiente.

Sin perjuicio de ello, se considera por una parte, que de conformidad con lo establecido en el artículo 48.3.c) de la LOTUP, el órgano ambiental es el Ayuntamiento, al afectar el Plan a la ordenación estructural de suelo urbano urbanizado, sin modificación del uso dominante. Además, con independencia del estudio de posibles afecciones sectoriales en materia de patrimonio, movilidad, acústica, paisaje y otros, no se aprecian en el Plan la existencia de los requisitos exigidos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en el artículo 46.1 de la LOTUP, para proceder a una evaluación ambiental, territorial y estratégica por el procedimiento ordinario. Todo ello, nos lleva a concluir que el procedimiento ambiental se ajusta a las exigencias derivadas del marco legal aplicable.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



• **Incumplimiento de los compromisos en cuanto a participación ciudadana**

- Participación ciudadana parcial y no determinante para las propuestas
- Solicitud de la reanudación de este proceso para redefinir la ordenación, y evaluar la bondad de los usos propuestos (apartamentos turísticos, hotel, residencias de estudiantes), reflexionar sobre la necesidad de la nueva construcción y su intensidad para financiar el Plan, frente a los inconvenientes que generará.

Los redactores han justificado que el Plan se ha sometido a un intenso proceso de participación pública, con numerosas reuniones vecinales con motivo de la formulación del DIE y del Borrador de Plan, reuniones específicas con diversos grupos y asociaciones, además de los cauces de participación general habilitados. Indican que se ha contado con la colaboración continuada de la Asociación de Vecinos mayoritaria del Barrio (Salvem el Cabanyal), y que sus aportaciones esenciales se han recogido en las diferentes fases del Documento. Consideran que todos estos procesos y cauces permiten asegurar la solvencia y transparencia de un proceso abierto al análisis y al debate social y manifiestan su disposición a asumir las propuestas que se ajusten a los Objetivos del Plan.

No obstante, resulta conveniente concluir que el proceso de participación pública llevado a cabo se ajusta a las exigencias derivadas de la legislación vigente, sin perjuicio de la posibilidad de ampliar estos procesos, si así lo considera el Equipo de Gobierno Municipal. En cualquier caso, la participación ciudadana sigue abierta hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan tal como establece la propia LOTUP.

• **Aspectos relacionados con la Infraestructura verde y el cambio climático.**

- Cuestionan la consideración como zonas verdes de algunas rotondas y plazas existentes, por no contar con las condiciones de calidad exigidas. Invocan la reducción de zona verde/ habitante y la ausencia de criterios de calidad medioambiental en su definición.
- Ausencia de medidas que palién el cambio climático. Consideran que las alturas previstas pueden hacer el efecto barrera creando islas de calor.
- Reconocimiento del huerto urbano del Clot, conforme a los criterios de la Estrategia Agroalimentaria y del Plan de Acción Integral para la promoción de la actividad agrícola municipales.
- Desvirtuada planificación de las zonas verdes. Propuesta de corredor o Vía Verde por el trazado de las antiguas vías del trenet, que ayude a minimizar los efectos del cambio climático y ponga en valor el tejido existente, para cuya viabilidad demandan la reordenación de la ordenación de las UEs.

Como se ha indicado en puntos anteriores, la LOTUP exige a las modificaciones de los planeamientos que las nuevas soluciones mantengan globalmente el equilibrio del planeamiento vigente entre dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo, posibilita considerar a estos efectos un porcentaje de los espacios libres, así como de los viales

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



peatonales, y no permite la consideración de rotondas u otras soluciones viarias. No exige sin embargo, la mejora o mantenimiento del ratio de zonas verdes por habitante.

En relación con el mantenimiento de este equilibrio dotacional, se ha requerido su justificación en fases posteriores del Documento.

Por otra parte, la calificación como zona verde de un suelo ya condiciona la exigencia de que el 50% de su superficie se destine a la plantación de especies vegetales, criterios de calidad ambiental que ya exige la legislación valenciana..

Como propuesta para paliar el impacto del cambio climático las alegaciones propone una solución de Corredor o Vía Verde. En relación a esta cuestión, el equipo redactor indica que el Plan ya recoge esa "Zona Verde Lineal" apoyada en el antiguo "Corredor Ferroviario al Puerto", aunque a la vista de los argumentos expresados en la alegación, en fases posteriores del Documento se enfatizará la ordenación y trazado de este "Corredor Verde" con la finalidad de reforzar su carácter de Paseo Ajardinado Norte-Sur.

En lo referente al mantenimiento del proyecto "Cabanyal Horta", la decisión corresponde al equipo de gobierno municipal, que caso de que lo considere, obligará a revisar la ordenación de la Unidad de Ejecución afectada.

- **Continuación con la tramitación del Plan, a excepción de los ámbitos de las UEs 1y 2, PAA4 y PIN+ENP cuya ordenación se revisaría de manera simultánea a la definición del Corredor o Vía Verde propuesto.**

Sin perjuicio de considerar que la posibilidad de profundizar en la definición de la Vía Verde y la reordenación concordante debiera hacerse en el marco global del Plan, conviene indicar que la ordenación de los ámbitos cuya tramitación se propone excluir, no constituye un aspecto puntual o residual del Plan, sino que forma parte de sus propuestas de mayor trascendencia, tanto en cuanto a su alcance, como a la superficie afectada. A juicio de los que suscriben este informe, con la exclusión de la ordenación de estas zonas, resultaría difícil justificar que el Plan de respuesta a los Objetivos que prefigura. Además, la alteración de las determinaciones urbanísticas de estos ámbitos afectaría a la mayor parte de los documentos del Plan, por lo que carecería de toda lógica aprobar unos documentos de planeamiento y, de manera casi inmediata, proceder a su modificación.

Dado que el Plan no cuenta con aprobación municipal, en el caso de que Equipo de Gobierno considere que procede revisar la ordenación en el sentido demandado, lo procedente sería incorporar ahora las modificaciones pretendidas, o en su caso, los criterios necesarios para su consideración en posteriores instrumentos de desarrollo.

- **Aspectos relacionados con la movilidad**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



- Ausencia de estudio de movilidad, falta de medidas que promuevan la movilidad sostenible, previsión de más carril bici y de aparcamientos para bicicletas.
- Revisión de la configuración volumétrica de los aparcamientos públicos previstos en altura, garantizando su inserción adecuada.
- Regulación específica del uso de las aceras, garantizando la movilidad e impidiendo su ocupación excesiva por usos económicos.

Tal como ha informado el equipo redactor, de acuerdo con el marco normativo vigente, no resulta exigible incorporar al Plan un Estudio de Movilidad. No hay que olvidar que la ciudad cuenta con un Plan De Movilidad Urbana Sostenible, que establece criterios y propuestas concretas para mejorar la movilidad en la ciudad mediante medios no motorizados, tanto en los barrios, como entre las distintas zonas de la ciudad. Tampoco ha sido requerido por el Servicio de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento, ni por la Dirección General de Movilidad de la Generalitat Valenciana, de lo que cabe inferir la suficiencia del contenido del Plan a estos efectos.

Por otra parte, el equipo redactor ha justificado que la "recuperación de la calle" para uso colectivo es una de las demandas vecinales de mayor intensidad, cuya satisfacción les ha llevado a la supresión de más de 1.000 plazas de aparcamiento del viario, que se han intentado compensar con los Edificios de Aparcamiento Público en régimen de Alquiler Social. Sin perjuicio de ello, la satisfacción de las necesidades de aparcamiento para residentes puede resolverse, dada la limitación del suelo público en la ciudad consolidada, la necesidad de dar satisfacción a otros modos de transporte, así como satisfacer las necesidades de esparcimiento de la población, mediante otras fórmulas no urbanísticas, como el establecimiento de zonas naranja u otras, que ya se han implantado en otras zonas de la ciudad.

En lo relativo a la disminución de alturas en los mencionados Edificios de Aparcamientos, el equipo redactor justifica que su construcción en varios sótanos conllevará un coste desproporcionado por la inmediata presencia del nivel freático, y considera que la previsión de una edificación en 5 plantas se presenta como una alternativa plausible, tanto en términos económicos, como sociales y urbanísticos, ya que se trata de edificios de diseño singular en la expresión formal de sus fachadas-envolventes, lo que permitirá un enriquecimiento de las tipologías edificatorias existentes y un correcto "diálogo urbano".

En relación con las medidas requeridas para evitar la ocupación excesiva por terrazas de las zonas peatonales, se considera que, tratándose de un entorno de valor cultural, donde se pretende rescatar espacio público para usos ciudadanos, procedería completar las exigencias que se derivan de la aplicación de la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación del dominio público municipal, incorporando las limitaciones que a estos efectos establece el ANEXO XII *Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género* de la LOTUP, **al establecer** que su ocupación por actividades comerciales, no puede reducir el espacio para los peatones en más del 50 % de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



anchura del vial de peatones, ni superar el 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones.

Por ello se considera que procede estimar este aspecto de la alegación en el sentido relacionado, para lo que, se propone incorporar un nuevo apartado al artículo 51 de las NNUU, relativo al espacio público, con el siguiente textual:

Artículo 51. Tratamiento del espacio público.

(...)

8. La superficie del espacio público ocupada por terrazas vinculadas a establecimientos de hostelería y restauración se ajustará con carácter general a lo establecido en la Ordenanza municipal correspondiente. En cual caso, esta ocupación no podrá reducir el espacio destinado a los peatones en más del 30% del total del espacio público de uso peatonal, ni en más del 50% de la anchura, en el caso de viales peatonales.

• **Aspectos relativos a la ordenación del Plan Especial del Paseo Marítimo de 1991**

- Reducción de las alturas previstas y compatibilidad del uso hotelero.
- Revisión del diseño del Paseo Marítimo con soluciones más orgánicas, que amortigüen el efecto isla de calor, proponiendo la incorporación dunas que recuperarían flora autóctona y protegerían al propio paseo.

Respecto a la reducción de las alturas en la zona ARP-1, parece lógica su consideración y reducir la altura en las manzanas en las que el Plan permite 4 plantas, pasando a 3+ bajo cubierta, en coherencia con la reducción adoptada por el equipo redactor en las UEs. Del mismo modo, resulta lógica la admisión del uso Hotelero como uso compatible en las manzanas residenciales incluidas en ámbito del el antiguo Plan Especial, ya que el Plan que se tramita ahora lo admite en todo su ámbito de ordenación.

En relación a las sugerencias relativas al diseño del Paseo Marítimo, los redactores manifiestas que el Plan contempla determinados criterios en el sentido que se demanda. No obstante, conviene indicar, n que el Paseo Marítimo está dentro de la Zona de Dominio Marítimo Terrestre, en la que el Ayuntamiento no tiene competencias para ordenar o ejecutar actuaciones.

• **Aspectos relativos específicamente a las Unidades de Ejecución, las Actuaciones Aisladas o la zona ENP**

- Revisión de la UE 1 Dr Lluch, con reducción de alturas y rechazo de la tipología edificatoria prevista y de su disposición, ya que incidiría en la desconexión del barrio con el mar.
- Revisión de la UE 2 Mediterrani y el PAA4 Bloques Portuarios, con objeto de garantizar el mantenimiento del proyecto Cabañal-Horta y preservar los pavimentos históricos. Recuperación del antiguo callejón Maestrazgo y estudio de su conexión con la calle Maditerráneo. Demandan mayor concreción de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



operación de realojo de los vecinos de los Bloques Portuarios, partiendo de un análisis socioeconómico.

- Reestudio de la zona PAI Entorno Piscinas y zona ENP
 - i. Rechazo del incremento de la edificabilidad respecto a la proyectada en el PEC de 2017 y del aprovechamiento hotelero.
 - ii. Exclusión del ámbito del PAI de toda la edificación al tratarse de villas modernistas de los años 20 del siglo pasado, con marcado valor histórico.
 - iii. Revisión de la ordenación, considerando las alineaciones de las villas desaparecidas.
 - iv. Declaración de la caducidad del PAI.
 - v. Previsión de una piscina pública municipal.

El equipo redactor ha considerado que procede estimar las alegaciones relativas a las alturas, procediendo a adoptar la reducción de 5 a 3 Plantas más bajo-cubierta, en las UEs Nº 1 del "Dr. Lluch" y Nº 2 de "Mediterrani", así como en la AA "Bloque Portuarios", acomodando sus volumetrías a las tipologías históricas, aunque disponiendo tipologías de arquitectura contemporánea y criterios compositivos que no favorezcan una lectura "confusa y falsificada" de los nuevos espacios urbanos ni propicien la producción de "pastiches historicistas" impropios para la época actual. Para mantener las políticas de Vivienda Social y compensar la reducción del número por causa de la disminución de las alturas adoptada, establecen la delimitación discontinua de las UE-1 y UE-2 con la adscripción de nuevos suelos Residenciales públicos en la Zona ENP.

En el caso de la UE nº2, la cartografía catastral histórica refleja la existencia de un camino que discurría por la parte posterior de la Avda Mediterráneo, existiendo en la actualidad tanto edificios que dan frente a ese camino, como salidas de parcelas o luces directas al mismo. Estas circunstancias dificultarían la gestión de la Unidad y podrían generar unas servidumbres indeseables en la parcelación resultante. Por ello, se considera que procede revisar la ordenación habilitando el paso posterior que ha existido tradicionalmente.

Por otra parte, y como se ha indicado anteriormente, la decisión del mantenimiento de de los huertos urbanos en esta Unidad corresponde al equipo de gobierno municipal, que caso de que lo considere, obligará a revisar su ordenación.

En lo referente a la UE "PAI Piscinas", el equipo redactor ha informado sobre la imposibilidad de modificar los aprovechamientos aprobados, al tratarse de una actuación en tramitación, que dispone de Sentencias que confirman el procedimiento y los derechos atribuidos a los propietarios, cuya alteración generaría costes indemnizatorios inasumibles. No obstante, consideran que procede reajustar su ordenación y proponen la protección parcial de las edificaciones de Eugenia Viñes números del 107 al 117, y el mantenimiento del resto de las edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo informado por los redactores, el mantenimiento de las edificaciones existentes generaría la necesidad de modificar el instrumento de equidistribución del PAI,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



para considerar estas edificaciones en situación de semiconsolidación, tal como requieren los artículos 193 y ss de la LOTUP, lo que en último caso, podría afectar al régimen de derechos y obligaciones del resto de los propietarios afectados.

Por otra parte, las edificaciones existentes constituyen un vestigio de la configuración histórica del primer tramo de calle Eugenia Viñes, que estuvo conformada por villas que respondían a patrones tipológicos similares derivados de su privilegiada ubicación frente al mar. Algunos autores reconocen el valor histórico de estas edificaciones, al considerarlas representativas de una época en la que surge el interés ciudadano por los baños en el mar, así como su interés paisajístico, por configurar de manera conjunta la fachada marítima que ofrecía la ciudad a principios del siglo pasado.

Relacionado con esta cuestión, conviene indicar que la ordenación vigente, instrumentada a través de una modificación aprobada en 2005, pretendía viabilizar la construcción de una Piscina Olímpica vinculada al denominado proyecto Balcón al Mar. Esta modificación revisaba la ordenación establecida en otra anterior l aprobada en 1997, cuyo objeto fue precisamente adaptar las alineaciones previstas en el Plan Especial del Marítimo de 1991, a las consolidadas históricamente en este tramo de calle, salvaguardando la edificación existente, cuyo valor histórico ya se reconoce, y establecer una ordenanza que garantizara la coherencia de la nueva edificación.

A la vista de lo relacionado, y dado que la Piscina Olímpica es un proyecto descartado por el actual Equipo de Gobierno municipal, se considera que procede revisar la ordenación de este ámbito, recuperando los objetivos de la modificación de 1997.

En cualquier caso, esta revisión debiera realizarse en el marco del PAI en tramitación, analizando la incidencia que esta reordenación pueda tener en el régimen de derechos y deberes de los propietarios y garantizando una adecuada gestión de la zona, de manera simultánea al mantenimiento de los valores históricos y culturales que pudieran existir, considerando los siguientes criterios:

- Ajuste de las alineaciones de las edificaciones a las consolidadas históricamente en este tramo de Eugenia Viñes.
- Valoración patrimonial y concordante protección de las edificaciones existentes.
- Revisión de la ordenación con la finalidad de garantizar la coherencia tipológica y morfológica de la nueva edificación con las que deban mantenerse.

Por último, respecto a la previsión de una piscina pública municipal, indican que el Plan posibilita este uso público aunque en último caso, se trata de una decisión que entra dentro de las facultades discrecionales de la administración, no siendo el planeamiento el que especifique el uso concreto a que se destinarán cada una de las dotaciones públicas planificadas.

Por todo lo anterior se considera conveniente que por el equipo redactor se revisen las ordenaciones de las U.Enº 1 "Doctor Lluch" y nº 2 "Mediterrani" difiriendo la ordenación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



de la U.E "Entorno Piscinas" al futuro PAI que desarrolle la zona estableciendo en este Plan unas condiciones generales de desarrollo.

• **Aspectos relacionados con la protección del patrimonio cultural**

- *Revisión de la protección tipológica que se otorga a la mayoría de los inmuebles catalogados, al objeto de imposibilitar la demolición de sus elementos propios, dado que parte del valor del BIC son los edificios de arquitectura popular de raigambre eclecticista, que cuentan con elementos decorativos de cerámica, de la arquitectura clásica, profusión ornamental de tipo floral, etc, sustituyéndola por protección parcial, que garantice el mantenimiento de sus fachadas y elementos ornamentales. Establecer la exigencia de cualquier actuación sobre ellos sea valorada por la Comisión Municipal de Patrimonio.*

A la vista del contenido de la alegación, el equipo redactor ha considerado que procede hacer un reajuste en las determinaciones normativas correspondientes a las edificaciones protegidas, tanto en lo que respecta a las medidas de Protección, como en la inclusión de nuevos elementos en el Catálogo de acuerdo a las disposiciones adoptadas conjuntamente con los responsables de los Departamentos Oficiales de Cultura y Patrimonio, tanto municipales como autonómicos.

- *Reconstrucción de edificios que contaban con valor cultural y han sido demolidos (Casa de la Palmera, el Forn de l'Estrela o el Posit de Pescadors) y que se investiguen otros inmuebles derribados en las últimas décadas.*

Los redactores del Plan han manifestado que a pesar del interés de la propuesta considera poco probable que los recursos públicos alcancen para este fin. En el caso de la Casa de la Palmera, han optado por la creación de un espacio de libre de uso público, cuyo diseño incorpore elementos de recuerdo histórico y de evocación de la misma. En cuanto a la investigación de los edificios demolidos con valor patrimonial, indican que ya se ha realizado un trabajo prospectivo para la redacción del Catálogo.

No obstante lo informado por los redactores, la posibilidad de reconstrucción de un inmueble parte de la necesidad de disponer de un levantamiento completo del edificio original, un estudio exhaustivo de sus características constructivas, componentes materiales y acabados formales, que permita reproducir de manera aceptable en la nueva edificación, los rasgos valores definitorios de sus valores patrimoniales o históricos, información sobre la que, al menos el Ayuntamiento, no dispone en ninguno de los inmuebles cuya reedificación se demanda.

- *Catalogación del patrimonio industrial existente y utilización para dotaciones.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha justificado que la mayor parte de las edificaciones industriales con valor han sido incluidas en el Catálogo y propone que se mantenga su titularidad y uso privado en la medida que existen suficientes dotaciones para satisfacer las necesidades y demandas del barrio.

- *Conveniencia de que las protecciones sean consensuadas con especialistas en materia de patrimonio cultural*

El equipo redactor indica que cualquier aportación que pueda realizarse desde el punto de vista patrimonial, será atendida y considerada y que esta cuestión ha sido tratada en las distintas reuniones tenidas con los representantes sociales. Argumentan adicionalmente que ha sido considerada la opinión de la Comisión de Patrimonio Municipal y que se han tenido reuniones con la Dirección General de Patrimonio de la Generalitat.

En cuanto a los mecanismos de protección, considera que están garantizados por la protección del Catálogo, la tutela de la Dirección General de Patrimonio y por la gestión con la participación de la Comisión Municipal de Patrimonio.

- **Salvaguarda de la morfología urbana y silueta paisajística**

El equipo redactor ha justificado que para toda la zona de ordenación CHP, se incluye en las NNUU una ordenanza morfológica, que deberán cumplir las nuevas viviendas que se construyan en los solares existentes, así como una ordenanza reguladora de sus condiciones estéticas.

- **Consideran imprescindible que el Plan defina una oficina de proximidad asuma la gestión integral de las actuaciones que se proponen en el barrio.**

Sin perjuicio de indicar que el PEC ya contempla la posibilidad de creación de esa oficina de gestión, la concreción acerca de su constitución y del alcance de sus competencias, no corresponde al instrumento de planeamiento, sino que será el resultado de los acuerdos de las administraciones que intervienen en la regeneración del barrio.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente estas alegaciones, en el sentido que se ha relacionado.

Alegación 4800113/2019/011589 Campos González P. 29XXX36G y Durán Fernandez J.

Consideran que el Plan incumple la ETCV y el planeamiento territorial que afecta al litoral, al asumir mayoritariamente la ordenación del Plan especial del Paseo Marítimo de 1991 y cuestionan como resuelve la ordenación de la franja litoral.

Cuestionan la prohibición en las zonas ARP2 y ARU-UFA, con ordenanza asumida del Plan del marítimo del uso Tho.1, frente la previsión exclusiva de viviendas unifamiliares, y demandan el incremento del uso comercial y servicios en esta zona, de acuerdo con las directrices del PATIVEL. Solicitan además, posibilitar la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



construcción de edificaciones de mayor altura (V o VI más ático), que permitan concentrar la edificabilidad en altura, liberar suelo privado y mejorar su relación con el suelo público.

Los alegantes cuestionan con carácter general cómo resuelve el Plan la franja litoral, sugiriendo alternativas similares a las soluciones adoptadas en otras ciudades.

Sin perjuicio de que desde este informe no procede valorar las alternativas presentadas, conviene analizar algunos aspectos de la realidad de esta zona del frente litoral.

Por una parte, procede aclarar que el PE del 1991 ordenaba tanto una zona de la ciudad, como suelo incluido dentro de la ZDMT, cuya reordenación no puede llevarse a cabo mediante planeamiento de promoción municipal, lo que supone que la revisión de su ordenación no pueda realizarse de manera unitaria a través del Plan que nos ocupa.

Del mismo modo, procede indicar que el PE del Marítimo previó la posibilidad de uso terciario en una serie de manzanas ubicadas en primera línea dentro del DPMT (Zonas ATE) que no se han edificado, restringiendo la posibilidad de este uso en el resto de las manzanas, atendiendo probablemente al uso mayoritario de la edificación preexistente.

La realidad actual de estas manzanas de uso residencial es que cuentan con un alto grado de consolidación por la edificación y que además, el Plan cataloga muchos inmuebles ubicados en ellas, lo que dificulta la modificación de su régimen urbanístico.

Por ello, aunque resulta lógica la admisión del uso hotelero en estas manzanas, al admitirse en el resto del ámbito por el Plan, no se considera viable la autorización de la formulación de estudios de detalle, dada las preexistencias edificatorias y la protección masiva de inmuebles que otorga el Catálogo, que en algunos casos alcanza la totalidad de la manzana.

Con respecto a las contradicción detectadas en la documentación expuesta al público se procederá a su aclaración en fases posteriores del Documento.

En consecuencia, se admite el uso THo en las manzanas anteriormente señaladas pero no la formulación de Estudios de Detalle, motivo por el que deberá incorporarse este uso en las Normas Urbanísticas.

4. ALEGACIONES RELATIVAS A LA PROTECCION INDIVIDUALIZADA DE INMUEBLES

MILAGROS PARRA RUIZ, EN REP. SOCIEDAD MUSICAL UNION DE PESCADORES (A-1) RE 00113 2019 004336.

Solicita que se declare como BRL el edificio de la Sociedad Musical Unión de Pescadores, en base a sus especiales características.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha analizado pormenorizadamente el inmueble y ha considerado que debe estimarse la alegación teniendo en cuenta el interés general y la cumplimentación de los Objetivos del Plan, por lo que se incluirá como BRL en el Catálogo.

SCM CABANYAL REAL STATE, SLU (A-5). RE 00113 2019 006017, (A-6). RE 00113 2019 006018, (A-7) RE 00113 2019 006020, (A-18) RE 00113 2019 009377 y (A25) RE 00110 2019 027250.

- *Solicita que se suprima la protección tipológica de los edificios situados en Los Angeles 29, Pavía nº 57 (hoy José Ballester Gozalvo nº 55), Rosario nº 25 y José Benlliure nº 3), dado el estado ruinoso de conservación de los inmuebles y que en algunos casos, estos posibilita tapar las medianeras de los edificios colindantes.*
- *Solicita la desprotección del edificio ene Reina nº 248, posibilitando su enrase con las 5 alturas de sus colindantes*

Aunque el equipo redactor ha estimado favorablemente estas alegaciones, teniendo en cuenta la cumplimentación de los Objetivos del Plan, se considera que esta estimación debe acompañarse de una justificación acerca de la inexistencia de valores patrimoniales de los inmuebles afectados, que dé soporte a su descatalogación, por lo que en la nueva documentación que se presente, deberá motivarse adecuadamente esta circunstancia.

PILAR MERCEDES PINAR VALERO 19XXX24N(A-14) RE 00113 2019 008525.

Considera coherente la protección del inmueble ubicado en la Calle Eugenia Viñes nº 211, en la parte recayente a Astilleros, pero no en la parte que da frente a la anterior.

El equipo redactor ha considerado que debe aceptarse la alegación. No obstante, dado que se trata de una única parcela catastral recayente a ambas calles y que la protección de un inmueble implica que dicha protección se extienda al conjunto de la parcela (art. 3.70.3 de las NNUU del PGOU) deberá definirse en el Plan, el alcance concreto sobre la parcela, de la protección que se pretende otorgar.

JAVIER GALLART BELENGUER 16XXX97H(A-36) RE 00118 2019 0023260.

Solicita que se elimine del catálogo el Conjunto de edificios asociados al Progreso Pescador (C/ Eugenia Viñes 221, 223 y 225).

El equipo redactor informa desfavorablemente esta alegación al considerar que, a pesar de las intervenciones que hayan podido difuminar sus valores, presenta valores fundamentales para la comprensión histórica del Cabanyal, la formación histórica de los espacios urbanos más próximos a la playa en función de la antigua actividad pesquera, y la recuperación de hitos identitarios.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



ANTONIO VICENTE SOLER RUIZ 198XXXX3Y (A-41) RE 00110 2019 031455.

Solicita que se elimine del catálogo el edificio ubicado en C/ Juan Mercader nº 16

El equipo redactor ha informado desfavorablemente, al considerar que uno de los objetivos fundamentales del Plan es la protección del antiguo patrimonio industrial del Cabanyal.

Indica que podrá utilizarse para uso terciario, tal como se establece en las NNUU para la zona de ordenación CHP.

5. ALEGACIONES RELACIONADAS CON LAS DOTACIONES

Mª ANGELES MAROTO FERRER 198XXXX1M (NRE: 00110-2019-025243-00) A-22

Solicita que en las parcelas ubicadas en la C/ Pavía nº 17 y C/ Eugenia Viñes nº 2 se modifique su calificación, pasando dotacional a RES, ya que ese fue su uso y su fin desde su construcción en 1934, como el resto de las viviendas existentes en la manzana.

El Plan mantiene la calificación dotacional pública que estableció el Plan Especial del Marítimo aprobado en 1991. Este Plan dibujaba en este entorno una solución de plaza monumentalizada para resolver la conexión de la prolongación de Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo, que incorporaba una serie de equipamientos públicos entre los que se encontraba el objeto de alegación. Dado que el Plan ha eliminado esta solución, y con ello, los equipamientos de nueva construcción asociados a la configuración de la plaza, parece lógico la eliminación del que dibujaba sobre edificios residenciales.

Por otra parte el Plan protege la totalidad de la manzana en la que se encuentran los inmuebles, que fueron construidos en los años 30 del siglo pasado para los pescadores de la Marina Auxiliante, como Conjunto arquitectónico de interés al reconocer su valor arquitectónico, histórico y cultural. Por todo ello, y dado el uso residencial previsto en el resto de la manzana, se considera que debe estimarse la alegación, reconociendo el uso residencial en los inmuebles.

Así pues, en el nuevo documento que se presente, deberá calificarse como de uso residencial las parcelas ubicadas en las calles Pavía nº 17 y Eugenia Viñes nº 2

ALEGACIÓN DE TERESA Y JULIA GIL GARCÍA 198XXXX8N (NRE: 00110-2019-022685-00) A-13

Alegan que el Ayuntamiento, mediante acta de ocupación y pago de 15/10/09, adquirió un edificio de su propiedad en la calle Vicente Brull nº 34, para destinarlo a equipamiento socio-cultural y ahora, el PEC propone destinarlo a Equipamiento público para aparcamiento. Solicitan que se revise la ordenación y se les otorgue un uso privado de aparcamiento, ya que, caso contrario, solicitarán la reversión del bien expropiado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Aunque inicialmente el Plan preveía su destino para el uso Dotacional Aparcamiento, el Servicio Municipal de Acción Cultural ha solicitado que se viabilice su utilización para Centro de Producción Artística, por lo que procede mantener en el inmueble la calificación de equipamiento socio-cultural prevista en el planeamiento vigente.

SCM CABANYAL REAL STATE, SLU. A-4 00113-2019-005803-00

Demandan la eliminación de la calificación dotacional en la nave en Luis Despuig, nº 25.

Se considera que no procede admitir la alegación ya que el equipamiento situado en la parcela ya está siendo gestionado por un Programa de Regeneración Urbana en marcha.

ELENA GUTIÉRREZ FAYOS, EN REP RICARDO GUTIÉRREZ BERNAL. A-8 00113-2019-006825-00

Solicita que no se modifique la calificación del suelo de su parcela en la C/ Conde de Melito, incluido en la UE nº 3, que está calificado actualmente como residencial plurifamiliar y pasa a ser viario.

A pesar de la calificación como suelo edificable otorgada por el PGOU de 1988, la cartografía histórica catastral refleja la existencia de un camino que ha determinado la morfología actual de esa manzana. En ese camino existen accesos a garajes y/o patios de parcela, luces y vistas, e incluso, existen viviendas cuyo acceso se produce exclusivamente por dicho vial, por lo que no es posible aceptar la alegación.

No obstante, se ha incluido estos terrenos en el ámbito de la UE Nº3, con objeto que se garantice su obtención y urbanización, y que los propietarios participen en los aprovechamientos urbanísticos que se le otorga.

ELENA VICEDO GARCÍA 19XXXX35YA-39 00105-2019-002963-00

Se oponen al cerramiento y peatonalización de las calles Angeles y San Pedro, al tratarse de calles con escaso tráfico y con una urbanización como la calle Rosario, que respeta a los vecinos, con poco tráfico y algo de aparcamiento.

El equipo redactor ha informado favorablemente esta alegación, teniendo en cuenta el interés general y los Objetivos del Plan

JESÚS RAFAEL CERVERA CAPELLA, EN REP PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES DE VALENCIA. A-757 00118-2019-022853-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Invoca la gran labor socio-educativa que realitza en el barri el Col·legi Santiago Apòstol i sol·licita que el Plan califiqui una parcel·la o espai infrutilitzat que puguin permutar amb ell, per poder edificar un nou col·legi i oferir a la seva alumnada una major adequació de les instal·lacions.

El equip redactor justifica en essència, que la Conselleria de Educació és la que ha de establir les necessitats de reserves dotacionals docents, però que res impideix buscar formes de col·laboració entre el Col·legi Diocesà i les Administracions públiques per satisfer les demandes exposades.

INARPA, S.L. (A43) RE 001102019032494

Sol·licita la modificació de la parcel·la objecte de la alegació amb façana a la carrer Ernest Anastasio, passant de sòl dotacional EQ-EX 5 a terciari, tal com estableix el planejament vigent, compatibilitzant d'aquesta manera les obres i usos pretendits amb les declaracions responsables presentades el dia 24 d'abril de 2018.

El equip redactor ha manifestat la conveniència de rectificar la qualificació, per lo que en el nou document que se presenti el equip redactor haurà de qualificar dita parcel·la com a de ús terciari.

6. ALEGACIONES RELACIONADAS ESPECIFICAMENTE CON LAS UNIDADES DE EJECUCION

UNIDAD DE EJECUCION nº 1 "DR. LLUCH"

Las alegaciones que incorporan cuestiones respecto a esta Unidad, junto con otro tipo de alegaciones, han sido valoradas en el apartado 3. ALEGACIONES RELATIVAS A ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN, por lo que la nueva documentación que se presente deberá ajustarse a lo establecido en dicho apartado.

UNIDAD DE EJECUCION nº 2 "MEDITERRANI"

REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN en coherencia CON VALORACIÓN ALEGACIONES
MANUEL FORT MUÑOZ 19XXXX32R (A- 19) RE 00105-2019-002290-00.

Cuestiona com es resoluen les traseras les edificacions que donen façana a la Carrer Mediterráneo, ja que, segons les NN UU, la edificació residencial en U en les plantes altes ha de allunyar-se del límit de la propietat 8 metres, i sense embargament, en la Imatge Final deixa un estret pasillo que no permet renovació de aire.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Tal como manifiesta el alegante, la ordenación no tiene en consideración las edificaciones recayentes a la Avda. Mediterráneo, planteando un bloque a escasa distancia de sus fachadas traseras. Lo mismo ocurre respecto de la instalación deportiva situada al oeste de la Unidad. De esta forma, la ordenación no garantiza el acceso adecuado a los nuevos edificios y a los vehículos de emergencia, por lo que deberá revisarse su ordenación en la nueva documentación que se presente.

GUILLERMO BERZOSA MARTÍ, EN REP. MARÍA JOSEFA MARTÍNEZ PAYA y MIGUEL HUESO BAYARRI (A-735 y A-736) RE 5252702147273611888 y I 00118 2019 0023684

Cuestiona el tratamiento que el Plan da a los inmuebles situados en la Calle Eugenia Viñes nº 123 y 131 de Valencia, el incremento de la Edificabilidad y de alturas, la falta de determinación de la gestión del suelo destinado a viviendas sociales y del cumplimiento del Anexo X de la LOTUP, solicitando la anulación del Plan.

El equipo redactor ha manifestado su intención de revisar la ordenación de la Unidad, reduciendo las alturas previstas, considerando la proximidad a la Lonja de Pescadores y reajustando las alineaciones en la manzana en la que se ubican los inmuebles objeto de alegación. Sin perjuicio de ello, el destino y uso de las edificaciones respecto de las que se alega lo marcará el futuro planeamiento, de acuerdo con su compatibilidad o no con la ordenación.

Respecto de la falta de consulta a los interesados, con independencia del conjunto de actividades que se realizaron con los vecinos en los momentos previos a su presentación, se ha sometido a una primera exposición al público y como consecuencia de las modificaciones que se introduzcan en el documento de planeamiento, se abrirá otro periodo de exposición pública, por lo que no cabe invocar la falta de conocimiento por parte de los interesados

En relación con de la falta de cumplimiento del Anexo X de la LOTUP, es necesario indicar que el Plan incluye el Estudio de Viabilidad Económica exigido por el texto autonómico.

MANUEL FORT MUÑOZ 19XXXX32R (A- 798). RE 00105 2019 002780.

Solicita que se tengan en cuenta los accesos y el paso que tradicionalmente han tenido las viviendas que dan frente a la Avda Mediterráneo (Calle Maestrazgo del 14 al 24).

La cartografía catastral histórica de la ciudad refleja la existencia de un camino que discurría por la parte posterior de la Avda Mediterráneo, existiendo en la actualidad tanto edificios que dan frente a ese camino, como salidas de parcelas o luces y vistas directas al mismo. Estas circunstancias dificultarían la gestión de la Unidad y podrían generar unas servidumbres indeseables en la parcelación resultante. Por ello, se considera que procede estimar la alegación y revisar la ordenación habilitando el paso posterior que ha existido tradicionalmente.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



DIEGO LINARES MORALES-WAYAR, PRESIDENTE DEL EDIFICIO BLOQUE PORTUARIOS y Ocho personas más. (A-766). RE 84348373287742775684 y 271062776335773842.

Manifiesta su conformidad con la decisión del Ayuntamiento sobre la propuesta de construir una edificación nueva para posteriormente derribar el Bloque Portuarios, aunque demanda mayor definición de la actuación, incorporando al Plan los detalles que ya se conocen públicamente de la operación, la urgencia de la actuación y los mecanismos urbanísticos propuestos, que el edificio para realojo recaiga a la calle Eugenia Viñes o Astilleros, que la vivienda pública y la privada se ubiquen en edificios independientes, que se aclare cómo se recuperarán las 77 viviendas públicas del edificio a demoler y que todo se desarrolle por gestión directa, que se reduzcan las alturas manteniendo la edificabilidad y que se especifique que los aparcamientos serán de promoción pública y se ofrecerá a los compradores que lo deseen.

El equipo redactor ha informado en el sentido de que el PEC es un instrumento de planeamiento, en el que se definen y regula la configuración urbanística y que muchas de las solicitudes del alegante podrán atenderse en la fase de gestión

No obstante, considera que se pueden incorporar al Plan los siguientes aspectos:

- o Descripción del conjunto de circunstancias que han justificado las decisiones adoptadas y consecuentemente las figuras urbanísticas que posibilitan su buen fin, así como inclusión de la necesaria urgencia de las operaciones propuestas por razones técnicas y sociales.
- o Posibilidad de modificar la ordenación en el momento en el que se desarrollen los Programas de Actuación Integrada o Aislada afectados.
- o La gestión que se establece en el PE es la Gestión Directa.
- o Reducción de las alturas previstas con mantenimiento de los derechos edificables.

Por ello, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados, por lo que en la nueva documentación que se presente deberá tenerse en cuenta los aspectos que se acaba de citar.

**AINHOA UNAMUNO EN REP. NAIA FERRANDIS UNAMUNO (A-728) RE I-00110-2019-030739.
MARTA BONAFONT SOTELO, EN REP. LAIA Y AITANA BONAFONT GARRIDO (A-730 A-729)
RE I-00110-2019-030741 y 00110 2019 030742
ELVIRA BAU MARTÍ, EN REP. DIANA TORMO BAU. (A-46) RE 00110 2019 030740.
SILVIA SÁNCHEZ ROSELLÓ, EN REP. CABANYAL-HORTA.A-42 00110-2019-030683-00.**

Demandas que no se destruya el espacio Cabanyal Horta donde se ubican huertos urbanos dada la necesidad de que existan espacios de relación para la ciudadanía.

La decisión del mantenimiento de esta zona de huertos urbanos entra dentro del ámbito de las facultades discrecionales de la administración, por lo que corresponde al equipo de gobierno municipal.

En el supuesto de que lo considere oportuno, deberá revisarse la ordenación de la Unidad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



UNIDAD DE EJECUCIÓN PIN "ENTORNO PISCINAS"

JOSÉ CARLES BALLESTER 1987XXXXT (A- 26). RE 00113 2019 010708
ANA CASTAÑER MARTÍNEZ, EN REP.ASOCIACIÓN VILLAS DE LAS ARENAS (A-717). RE 00105
2019 003032. (Suscrita por 17 personas más) Y (A-1213) 105202000583

Ambos escritos se refieren, en esencia, al mantenimiento de los edificios existentes en el ámbito del PAI, invocando su valor histórico y paisajístico, y su gestión como actuaciones aisladas, al tratarse de suelos urbanos con todos los servicios urbanísticos.

El equipo redactor ha informado sobre la imposibilidad de modificar los aprovechamientos aprobados, al tratarse de una actuación en tramitación, que dispone de Sentencias que confirman el procedimiento y los derechos atribuidos a los propietarios, cuya alteración generaría costes indemnizatorios inasumibles. No obstante, consideran que procede reajustar su ordenación y proponen la protección parcial de las edificaciones de Eugenia Viñes números del 107 al 117, y el mantenimiento del resto de las edificaciones existentes.

Sin perjuicio de lo informado por los redactores, el mantenimiento de las edificaciones existentes generaría la necesidad de modificar el instrumento de equidistribución del PAI, para considerar estas edificaciones en situación de semiconsolidación, tal como requieren los artículos 193 y ss de la LOTUP, lo que en último caso, podría afectar al régimen de derechos y obligaciones del resto de los propietarios afectados.

Por otra parte, las edificaciones existentes constituyen un vestigio de la configuración histórica del primer tramo de calle Eugenia Viñes, que estuvo conformada por villas que respondían a patrones tipológicos similares derivados de su privilegiada ubicación frente al mar. Algunos autores reconocen el valor histórico de estas edificaciones, al considerarlas representativas de una época en la que surge el interés ciudadano por los baños en el mar, así como su interés paisajístico, por configurar de manera conjunta la fachada marítima que ofrecía la ciudad a principios del siglo pasado.

Relacionado con esta cuestión, conviene indicar que la ordenación vigente, instrumentada a través de una modificación aprobada en 2005, pretendía viabilizar la construcción de una Piscina Olímpica vinculada al denominado proyecto Balcón al Mar. Esta modificación revisaba la ordenación establecida en otra anterior l aprobada en 1997, cuyo objeto fue precisamente adaptar las alineaciones previstas en el Plan Especial del Marítimo de 1991, a las consolidadas históricamente en este tramo de calle, salvaguardando la edificación existente, cuyo valor histórico ya se reconoce, y establecer una ordenanza que garantizara la coherencia de la nueva edificación.

A la vista de lo relacionado, y dado que la Piscina Olímpica es un proyecto descartado por el actual equipo de gobierno municipal, se considera que procede revisar la ordenación de este ámbito, recuperando los objetivos de la modificación de 1997.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



En cualquier caso, esta revisión debiera realizarse en el marco del PAI en tramitación, analizando la incidencia que esta reordenación pueda tener en el régimen de derechos y deberes de los propietarios y garantizando una adecuada gestión de la zona, de manera simultánea al mantenimiento de los valores históricos y culturales que pudieran existir, considerando los siguientes criterios:

- Ajuste de las alineaciones de las edificaciones a las consolidadas históricamente en este tramo de Eugenia Viñes.
- Valoración patrimonial y concordante protección de las edificaciones existentes.
- Revisión de la ordenación con la finalidad de garantizar la coherencia tipológica y morfológica de la nueva edificación con las que deban mantenerse.

A la vista de lo expuesto, deberá dejarse dicha Unidad de Ejecución como un ámbito de planeamiento de desarrollo, incluyendo en la documentación del PEC las condiciones básicas para la ordenación y posterior gestión de la misma.

UNIDAD DE EJECUCIÓN nº 3 “REMONTA”

CARMEN LAGUARDA CUBELLS y RAMÓN, FERNANDO y MARÍA AMPARO BELENGUER LAGUARDA, EN REP HERMANOS BELENGUER, C.B. (A-15).RE 00110 2019 024392.

Refiere en esencia, que cuentan con licencia de nueva planta para la instalación de unidad de suministro de combustible y centro de lavado, previa cesión de viales con unos anchos de viales concretos, por lo que solicita que las calles Conde de Melito y la calle en proyecto paralela a la calle Luis Peixo o la continuación de la calle Felipe Vives de Cañamás se materialice con una anchura de 12 m y 10 m, manteniendo las exigencias de la licencia.

Dado que la prolongación de Felipe Vives Cañamás se ha cedido con motivo de la licencia otorgada, procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución, por lo que en el documento que se presente deberá redelimitarse su ámbito en consonancia con la citada exclusión.

NATIVIDAD GARCÍA GUILLÉN Y JOSÉ PALAU SALVADOR, EN REP DIVINA PASTORA SEGUROS Y AREA DESARROLLO, S.L.(A-57).RE 00113 2019 010308.

Refiere que solicitó licencia de obras el día 9 de noviembre de 2018 para uso terciario hotelero y que ha cedido ya la parte dedicada a viales, por lo que solicita se excluya la parcela del ámbito del PEC o subsidiariamente, se excluya del ámbito de la UE y quede sometida al régimen de actuaciones aisladas.

Dado que se ha efectuado la cesión de los ámbitos viales de servicio con motivo de la licencia solicitada, se considera que procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución, por lo que en el documento que se presente deberá redelimitarse su ámbito en consonancia con la citada exclusión.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



UNIDAD DE JECUCION nº 4 "FAUSTO ELIO"

RAFAEL VICENTE VIDAL, EN REP. BEGO PROPCOI, S.L.U. (A-782). RE 00118 2019 0021917 Y CHRISTOPHER HÜTWOHL, EN REP. BEGO PROPCOI, S. L. U. (A-33) RE 00113 2019 010598

Solicitan que se excluya de la Unidad la parcela situada en la Avda de los Naranjos esquina Calle Fausto Elio al disponer de licencia de Obras y Actividad de Modificación y Ampliación de Hotel Residencia Universitaria.

Dado la existencia de licencia concedida sobre la parcela se considera que procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución, por lo que en el documento que se presente deberá redelimitarse su ámbito en consonancia con la citada exclusión.

JOAQUÍN RAFAEL MONTENEGRO GRAU, EN REP NISA NUEVAS INVERSIONES EN SERVICIO, S.A. (A- 54 y A-55). RE 00118 2019 0023074 y RE 00118 2019 0023084

Manifiestan que la ordenación supone un claro perjuicio patrimonial al reducir de manera significativa su aprovechamiento actual, además de estar erróneamente mal calculado. Requieren en esencia, que se busque una ubicación alternativa para la parcela QR, que se minimicen las superficies destinadas a zonas verdes privadas y que se excluya la parte afectada de la manzana del Hospital San Juan de Dios para no interferir en su desarrollo.

Al margen del posible perjuicio que invocan los alegantes, la cuestión fundamental a considerar es que el Hospital San Juan de Dios está protegido con la categoría de BRL por el Catálogo Estructural aprobado en 2015, que establece como entorno de protección del Bien la totalidad de la manzana "urbanística" en la que se localiza. Por ello, se considera que procede estimar la alegación en el sentido de excluir los terrenos del mencionado entorno, junto con su ámbito vial de servicio, por lo que en el documento que se presente deberá redelimitarse su ámbito en consonancia con la citada exclusión.

SANDRA FERRANDO SÁEZ. (A-32). RE 00113 2019 011283.

Propone considerar en la ordenación la colindancia del Hospital, dando más protagonismo al edificio, integrándola en una ordenación futura acorde con el entorno y el paisaje urbano, mediante edificación abierta integrada en el espacio verde, calles y paseos peatonales. Además propone delimitar dos unidades de ejecución.

La cuestión fundamental a considerar en esta Unidad es que el Hospital San Juan de Dios está protegido con la categoría de BRL por el Catálogo Estructural aprobado en 2015, que establece como entorno de protección del Bien la totalidad de la manzana

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



"urbanística" en la que se localiza. Por ello, se considera que procede estimar la alegación en el sentido de excluir de la Unidad los terrenos integrados en el mencionado entorno y revisar la ordenación considerando sus valores patrimoniales, debiendo contemplarse esta circunstancia en el documento que se presente.

VANESA GARCÍA ERAÑA 72XXXX97L (A-47). RE 00104 2019 003026.

Considera que el PEC debe someterse a una EATE Ordinaria y que es inadecuada la inclusión de los suelos de la UE-4 en su ámbito, al no suponer mejora en cuanto a la conexión con el entorno del barrio. Cuestiona además, la reducción del uso terciario previsto en el PGOU con la incorporación del uso residencial y la inclusión de esos terrenos en la Unidad, al reducir drásticamente los derechos de los propietarios.

El equipo redactor ha justificado, en esencia, que estos suelos constituyen ámbitos espaciales que posibilitan la conexión del espacio urbano del barrio con el resto de ciudad, y que la reducción del uso terciario en favor de la introducción del residencial, responde a los Objetivos del Plan. Indica que en atención a las diversas alegaciones presentadas, se revisará la ordenación de la Unidad, estableciendo un aprovechamiento similar al atribuido por el planeamiento vigente, junto con otro adicional que coadyuve a la financiación de las actuaciones Dotacionales aisladas previstas.

Respecto a la indebida delimitación de la UE, frente al sometimiento de los terrenos al régimen de las AAs, señalan que el artículo 69.5 de LOTUP establece que las Manzanas en las que exista "Urbanización Parcial" deberán integrarse en UEs si no fuera viable conectarse con frentes no urbanizados, y que en este caso, al tratarse de una "macromanzana" con diversos propietarios y en la que se prevén viarios en su interior, resulta necesario garantizar el reparto de cargas y beneficios a través de una gestión integrada.

Justifica además, que el Plan se ha sometido al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental, por ser el adecuado a un planeamiento que opera exclusivamente en el suelo urbano y que no modifica, en ningún caso, los usos globales y complementarios establecidos en el planeamiento vigente. Sin perjuicio de ello, se considera que de conformidad con el artículo 48.3.c) de la LOTUP, el órgano ambiental es el Ayuntamiento, al afectar el Plan a la ordenación estructural de suelo urbano urbanizado, sin modificación del uso dominante. Además, no se aprecian en el Plan la existencia de los requisitos exigidos en el artículo 6.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ni en el artículo 46.1 de la LOTUP, para proceder a una evaluación ambiental, territorial y estratégica por el procedimiento ordinario.

MANUEL CASANOVA ROYO EN REP PROMOCIONES REUNIDAS CB(A-1211) 001102019031861

Considera que se ha modificado el ámbito del Plan, lo que debería tramitarse mediante una Modificación Puntual. Cuestiona que se incluya parte de la parcela del hospital San

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Juan de Dios por ser BRL, así como la parcela de su propiedad que disponer de todos los servicios urbanísticos, colindante con la parcela del hotel que dispone de licencia. Aprecia errores y falta de justificación en la determinación de los aprovechamientos, cuestiona la legalidad de la Memoria de Viabilidad Económica y aprecia falta de motivación de las determinaciones del Plan, por lo que solicita la nulidad del Plan.

En relación al ámbito del Plan, es necesario indicar que éste tiene capacidad para definirlo, incluso modificando el previsto en el planeamiento vigente, por lo que no tendría sentido la tramitación simultánea de una Modificación puntual. La cuestión fundamental a considerar en la Unidad, como apunta la alegación, es que afecta al entorno de protección de un BRL por lo que se considera que procede estimar la alegación en el sentido de excluir de la Unidad los terrenos integrados en el mencionado entorno y revisar la ordenación considerando sus valores patrimoniales.

Respecto a la exclusión de la parcela de su propiedad, se considera que no procede al estar incluida en una manzana que debe ser urbanizada de forma integral para garantizar su coherencia global con respecto a la conexión con el conjunto de infraestructuras de la ciudad.

Respecto a los errores detectados, no procede su valoración en este momento, ya que la unidad va a sufrir modificaciones sustanciales resultado de la estimación de parte de las alegaciones presentadas. Por otra parte, en lo relativo a la falta de adecuación de la Memoria de Viabilidad Económica y la falta de motivación de las determinaciones del Plan, se trata de apreciaciones personales sin que se aporten mayores justificaciones, por lo que no procede su valoración.

JAVIER DE OTEGUI RUIZ, EN REP MARE NOSTRUM DE INVERSIONES (A-30) 00118 2019 0021851

Solicita que se excluya del Plan la Manzana delimitada por las calles Doctor Álvaro López, Río Tajo, Río Pisuegra y Avenida de los Naranjos, por no verse estar afectada por ninguna Unidad de Ejecución previstas en el PEC, habida cuenta que su ordenación es el resultado de una modificación puntual aprobada en 2012.

El equipo redactor ha considerado que procede estimar la alegación al no variar el Plan sus determinaciones urbanísticas.

7. ALEGACIONES RELATIVAS A P.A.A

FRANCISCA SALINAS MARTÍNEZ 2262XXXXW (00113 2019 011038) A-40

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Su alegación se refiere en esencia, a la falta de relación entre la AA nº 2 "Blasco Ibáñez" y el barrio del Cabanyal, cuestiona el destino de la parcela expropiada a uso RES, a la falta de estudios de los niveles freáticos, que el informe de género no da toda la información necesaria para facilitar una evaluación de los efectos del Plan, y que no se da respuesta a la falta de equipamientos en el barrio Beteró.

En relación a la inclusión de esta AA procede indicar que los terrenos afectados estaban incluidos en el ámbito de alcance de las Normas Transitorias de Urgencia del Cabanyal-Canyamelar aprobadas por acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016, que les otorgaba un régimen urbanístico transitorio hasta tanto se redactara el Plan Especial que nos ocupa.

En cuanto a las parcelas expropiadas para uso educativo que la alegante señala, en el planeamiento vigente en el ámbito de esta nueva unidad de ejecución no existe parcela destinada al uso educativo, quedando restos de parcelas calificadas como sistema local espacios libres.

Respecto a la incorporación de un estudio del nivel freático, conviene indicar que no resulta exigible de acuerdo al marco legislativo aplicable. Por otra parte, en cuanto al Informe de Impacto de Género, el equipo redactor ha justificado que la perspectiva de género ha sido tratada en el informe desde un punto de vista inclusivo intentando descentralizar funcionalmente la ciudad, procurando un urbanismo de proximidad, orientada a la planificación hacia un modelo urbano denso, de distancias cortas, dotado de espacios públicos seguros y de calidad y que responda mejor a las necesidades de todo tipo de personas, procurando que la perspectiva de género en el documento se centre en crear una ciudad cuidadora que facilite la ocupación y el uso del espacio público para la ciudadanía en su conjunto, teniendo especialmente en cuenta a grupos vulnerables (infancia, personas con discapacidad, tercera edad ...); por otra parte, ninguna normativa prevé la obligatoriedad de la participación de un Agente de Igualdad para la elaboración del Informe de Impacto de Género.

Respecto de la no consideración de los déficits de Beteró, es necesario indicar que el estudio pormenorizado de dotaciones en ese barrio se realizará en el marco de la revisión del área funcional nº 7 teniendo como base las directrices establecidas en el Plan Especial de Directrices de Calidad Urbana de la Ciudad Central aprobado en 2018.

Por todo lo expuesto, se propone la desestimación de las alegaciones.

REALIA BUSINESS NRE: I-00118-2019-023599-00, A-53

Solicitan la eliminación del programa de Actuación Aislada PAA3 "Beniganim", así como eliminar del ámbito del PEC la Calle Maderas, dado que la misma quedaba fuera de las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Se informa favorablemente por el equipo redactor al disponer el alegante de licencia en tramitación teniendo reconocido el derecho a materializar su aprovechamiento urbanístico sin necesidad de realizar actuaciones de transformación urbanística, por lo que deberá suprimirse de la nueva documentación que se presente esta actuación aislada.

8. ALEGACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

FRANCISCO MARÍA MARTÍN CARRERO 00XXXX70 NRE: 00110-2019-025243-00, A-16

Solicita modificar la redacción del artículo 1.12 "Condiciones de la parcela" permitiendo la agregación de parcelas siempre que el linde frontal no supere 12 m, ya que la limitación prevista impide la construcción de viviendas económicamente viables y obliga a la construcción de viviendas unifamiliares y turísticas.

El equipo redactor justifica el mantenimiento de los criterios de las Norma Transitorias de Urgencia por considerarlas adecuadas para mantener las características fundamentales de la zona de ordenación, manteniendo el parcelario histórico y garantizando que se mantengan la tipología y morfología del centro histórico protegido, por lo que se considera que procede desestimar la alegación.

No obstante, ha manifestado su intención de incorporar una excepción al límite de los 8 mts de longitud de fachada en los supuestos de agregación de parcelas colindantes, cuando la parcela agregada no supere los 50 m2 de superficie, excepción que deberá incorporarse en las Normas Urbanísticas.

JOSE VICENTE MASCARÓS HERNANDEZ 225XXXX5W(A-2) RE 00102 2019 000894.

Solicita que se mantengan las "desalineaciones" del solar en la Calle Los Ángeles, nº. 107 y Plaza Virgen de Vallivana, nº 4.

El equipo redactor ha informado favorablemente esta alegación al considerar que se ajusta a los Objetivos del Plan. Sin perjuicio de ello, la concreción de la alineaciones en el barrio debe reflejarse en un plano específico a escala mínima de 1:2000 tal como requiere la LOTUP, por lo que deberá la documentación que se presente deberá incorporar plano de alineaciones y alturas a esta escala mínima.

MERCEDES, M^a DOLORES Y VICTORIA CERCÓS VALMAÑA 198XXXX0T. (A-3) RE 00103 2019 005691.

Solicita se descalifique como Zona Verde la parcela en Francisco Balmó, 36-38.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha considerado que procede estimar la alegación, por lo que la documentación que se presente deberá reconfigurar esta pequeña zona verde al objeto de minimizar la afección a parcelas edificadas.

JOAQUIN SOLANO DOMINGO 189XXX8Z(A-9) RE 00103 2019 007342.

Solicita, en síntesis, la incorporación de una ordenanza morfológica y estética que atienda a las singularidades del barrio, la reducción de las alturas admisibles, la protección del conjunto de viviendas de la calle Astilleros y que la vivienda social se construya por medio de Concursos, imposibilitando que una misma empresa pueda construir más de una unidad.

El equipo redactor ha informado en esencia, que se ha incorporado una Ordenanza Morfológica con criterios y materiales pertinentes, que las nuevas construcciones pueden tener determinaciones morfológicas que evoquen o armonicen con las preexistencias pero que la tipología debe ser la de edificios de viviendas plurifamiliares, por ser los más adecuados para la finalidad de vivienda pública en alquiler. Indican además, que en las NNuu no se limita la construcción de balcones, sino la de miradores, por entender que no son compatibles con la morfología dominante. Del mismo modo indican que las viviendas de la calle Astilleros están en el Catálogo con un nivel de protección tipológica y parcial. Respecto a la reducción de altura, consideran que procede su consideración en el caso de Dr. Lluch, pero no en el PIN Piscinas, por tratarse de una actuación en tramitación.

Por último, en relación con la determinación de la forma y condiciones para construir la VPP, conviene indicar que no corresponde al Plan, sino a la fase de ejecución.

**SALVADOR PUCHADES BELLVER, EN REP M.Z. PROMOCIONES,S.A.(A-17).RE 001132019 009152
JOSE VICENTE TORNER, EN REP E.GENIS CARDETE y OTROS (A-50). RE 00113 2019 011676.**

Solicitan, en esencia, que se incrementen las alturas en el solar situado en la calle Vicente Brull 20, adaptando su volumetría a la de su entorno inmediato.

El equipo redactor ha considerado razonable la propuesta en cuanto a un cambio de zona de ordenación, incluyendo las dos manzanas mencionadas en la zona de ordenación de ensanche y atribuirles las cuatro plantas que se solicita.

Sin perjuicio de estas consideraciones y dado que se han presentado diversas solicitudes de incremento de volumen en otras parcelas, se considera necesario realizar un análisis pormenorizado del régimen de alturas establecido, especialmente en las zonas de borde del ámbito, que permita justificar de manera global la alteración de la volumetría inicialmente prevista.

Para ello, deberá incorporarse al Proyecto un plano de las alturas máximas admisibles a escala mínima 1/2000, tal como requiere la LOTUP.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



PASCUAL BALAGUER ARRUFAT 2434XXXXXS (IGUAL QUE LA A-95) (A-740) RE 00118 2019 0023784 MANUEL RODRIGUEZ CARBALLO 2265XXXXXF: (A-742). RE 00118 2019 0023878

Demandan realizar un estudio pormenorizado de las manzanas del barrio, y asignar a cada una el número máximo de plantas admisibles, acorde y coherente con la concreta tipología y características de las edificaciones preexistentes en ellas. Requieren además el incremento hasta 5 plantas en solar existente en Doctor Lluç números 279, 281 y 28.

El equipo redactor ha informado favorablemente la realización de un estudio pormenorizado de cada manzana, aunque no admite el incremento de alturas pretendido.

Sin perjuicio de ello y dado que se han presentado diversas solicitudes de incremento de volumen en otras parcelas, se considera necesario realizar un análisis pormenorizado del régimen de alturas establecido, especialmente en las zonas de borde del ámbito, que permita justificar de manera global la alteración de la volumetría inicialmente prevista.

Para ello, deberá incorporarse al Proyecto un plano de las alturas máximas admisibles a escala mínima 1/2000, tal como requiere la LOTUP.

JOSÉ LUIS JAVIER MORENO BUENO 2077XXXXXE (A-37) RE 00113 2019 011515. JACOBO RANGELSPINOLA, EN REP ANTONIO JOSÉ CASAÑ CUELLO. (A-719). RE 00105 2019 003041.

Solicitan que se reconsideren las alineaciones establecidas para las parcelas ubicadas en C/ José Benlliure nº 342 y 344, incluidas en la zona de ordenación ENS.

La parcela del alegante en efecto se sitúa no alineada con los edificios plurifamiliares recayentes a la Avda de los Naranjos en la confluencia con la Calle Escalante y Calle Arzobispo Company. Las alineaciones vigentes vienen definidas en la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en la parcela municipal ubicada en la Avda de los Naranjos nº 50, debiendo incorporarse esta alineación vigente en el documento del PEC.

En cualquier caso la escala de los planos presentados no es suficiente para discernir estos aspectos de alineaciones debiéndose presentar estos planos a escala 1:2.000 en la documentación que se presente.

MARÍA CRISTINA MARTÍNEZ SÁNCHEZ, EN REP CLUB DE ATLETISMO POBLATS MARITIMS (A-49). RE 00118 2019 0023126

Solicita que se incorpore al Plan la exigencia de inclusión del módulo de atletismo planteado por la Escuela de Atletismo del C.A Poblats Marítims, en los presupuestos participativos, en el solar sito en Eugenia Viñes/Marcos Sopena.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor contesta que el solar de propiedad municipal se califica como Dotacional Multiusos, posibilitando tanto el uso deportivo, como una piscina. La decisión última sobre su uso corresponde entra dentro de las facultades discrecionales de la administración, por lo que el equipo de gobierno municipal deberá decidir sobre los usos a implantar en la parcela.

GUILLERMO CUESTA (IGUAL QUE LA 90) (A-733) RE 00118 2019 0023582

Solicita, en síntesis, que se incorpore un plano de régimen de alturas que tenga en cuenta la altura modal de dos plantas propia del Cabanyal y las alturas del paramento de fachada donde se encuentre, sin considerar los edificios renovados, no permitiendo de manera indiscriminada la realización de edificios de tres alturas más desván, ya que supondría la alteración de edificabilidad del Conjunto, alterando su silueta paisajística y afectando a los valores del BIC, la pérdida de la relación vivienda-calle, el fomento de la sustitución frente a la rehabilitación, y en general, el menoscabo de los valores característicos y propios del Cabanyal.

Se considera que procede estimar la alegación y disponer de un plano de alturas máximas de detalle donde se estudien pormenorizadamente, caso por caso, en función de las alturas de los edificios catalogados así como de la altura modal de cada manzana, por lo que deberá presentarse estos planos a escala 1:2.000 en la documentación que se presente.

II. VALORACION DEL CONTENIDO DE INFORMES DE ADMINISTRACIONES SECTORIALES O EMPRESAS SUMINISTRADORAS

I.1AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA (8/3/2019, 0013/2019/006883)

Se refiere en esencia, a los siguientes aspectos:

- Indica que el Plan incluye los terrenos de la zona de servicio del Puerto delimitados por Benassal, el tranvía y Arquitecto Guastavino, debiendo delimitar correctamente la delimitación del DP Portuario.
- Indica que la información sobre saneamiento, servicios e infraestructuras urbanas no coinciden con los de la Autoridad Portuaria.
- Por último, alude a la controversia existente entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria por lo que respecta a la titularidad de determinados terrenos situados en la C/ Baler y pone de manifiesto la titularidad de determinados terrenos ubicados en la U. E. "Entorno Piscina Olímpica".

El DP Portuario ha quedado fuera del ámbito del PEC, aunque se revisará si la delimitación es correcta de acuerdo con la información facilitada. Por otro lado, en relación a las discrepancias sobre las infraestructuras existentes, es necesario indicar que no tiene incidencia en las determinaciones del Plan, no obstante se requerirá informe a OCOVAL para clarificarlas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Por último, procede indicar que no es objeto del PEC aclarar la titularidad de los terrenos, cuestión que deberá resolverse en el expediente abierto relativo a dicho asunto, o en su caso en el desarrollo del PAI afectado.

I.2 ADIF. (2/4/2019, 00100/2019/02559)

Refiere con carácter general, que el ámbito del Plan incluye infraestructuras ferroviarias en servicio pertenecientes a la línea Valencia Zaragoza, por lo que deberá cumplir lo establecido en la legislación sectorial ferroviaria vigente, y respetarse las limitaciones a la propiedad establecidas. Del mismo modo indica que se requerirá autorización previa de ADIF para la ejecución de las obras colindantes al ferrocarril.

Considera que debe establecerse una limitación de los usos sobre el túnel ferroviario, evitando sobre la losa los elementos que aporten agua (jardines, fuente o parques). Además, recomienda evitar elementos de drenaje, así como todo tipo de estructuras pesadas.

Indica además, que la parcela destinada a zona verde al final de Blasco Ibáñez es titularidad de ADIF estando actualmente afecta al uso ferroviario y que su voluntad es que pueda funcionar como aparcamiento disuasorio mientras se desarrolla la zona verde prevista.

Requieren por último, que se consensue con ADIF los cambios en la urbanización del entorno de la Estación, ya que deben viabilizar el funcionamiento de la infraestructura,.

Respecto de las exigencias legales, se deberá incorporar en las NNUU el obligado cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial ferroviaria, así como las limitaciones de uso sobre el túnel ferroviario a que se refiere el informe. Del mismo modo, deberá tenerse en cuenta las zonas de protección del ferrocarril a los efectos de ubicación de nuevas edificaciones.

En relación con el uso provisional de aparcamiento, conviene indicar que en las Normas Urbanísticas del PGOU, este uso no es compatible en zonas verdes, por lo que caso de que lo considere el equipo de gobierno, deberá revisarse esta cuestión o en su caso, plantear una zona de aparcamiento disuasorio de carácter permanente.

En cualquier caso, será necesario consensuar con esa Administración la propuesta final de ordenación del entorno de la Estación..

En consecuencia, deberá incorporarse en las Normas Urbanísticas las determinaciones establecidas en la legislación ferroviaria y las limitaciones de uso sobre el túnel ferroviario.

I.3 CONSORCIO VALENCIA 2007. (17/4/2019, 00118/2019/0024552)

Solicita, en esencia, que se otorgue un mayor reconocimiento a la Marina en el conjunto del PEC, particularmente en todo lo que tiene que ver con la articulación urbana entre el

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



ámbito Cabanyal-Canyamelar y su entorno inmediato, que se replantee en diseño urbano del último tramo de Eugenia Viñes incorporando los criterios de fomento de la movilidad sostenible, racionalización de las circulaciones a motor y diseño a escala humana aplicados a otros sectores del ámbito de ordenación, y que se reformule la ordenación de la UE-PIN "Entorno Piscinas", introduciendo criterios de perspectiva de género que recomendarían parcelaciones más pequeñas, diversidad de usos a lo largo del día y diseño del espacio público a escala humana

El equipo redactor ha informado en el sentido siguiente:

1.- *Se atiende esta solicitud por la que se solicita que se otorgue un mayor reconocimiento de La Marina, para lo que se propone la necesidad de una coordinación con sus representantes. No obstante, hay que tener en consideración que el PEC solamente tiene potestad dentro de su ámbito de actuación, sin embargo, consideramos que la parte propositiva que se incluye en el mismo puede establecer al marco de futuras actuaciones, tanto dentro como fuera de su ámbito.*

Se está en total consonancia con la alegación, en el sentido, que es necesario un debate y una reflexión urbanística sobre la totalidad del frente marítimo. Fruto de ello es el Documento que se incluyó como Anexo I. El Cabanyal, el Canarymelar y la Malva Rosa, centro de la Nueva fachada Marítima de Valencia. (Una reflexión que abarca al frente litoral metropolitano) en el Borrador del PEC, que forma parte de la Solicitud de Inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya finalizado y que fue expuesto en su día.

2.- *Se analizará con el servicio de movilidad la posible mejora del trazado viario incorporando los criterios de fomento de la movilidad sostenible.*

3.- *En cuanto a la reformulación del PIN hay que exponer que se trata como su propia denominación lo indica, de un Planeamiento Incorporado con los aprovechamientos consolidados, por lo que lo único que se ha modificado es la ordenación pormenorizada.*

En cuanto a que se profundiza en la tendencia a la terciarización de los espacios costeros, hay que manifestar que se mantiene en uso residencial de vivienda libre, puesto que no se puede alterar por tratarse de aprovechamientos consolidados. No obstante, fuera de su ámbito, pero en total colindancia se ha previsto un bloque para vivienda de protección pública y dos más para viviendas dotacionales. El uso de vivienda turística se ha limitado a un máximo de un 10 % de las viviendas. Manteniendo por otra parte las viviendas existentes de tipologías históricas. Conviene recordar que el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I posee como uso global el Terciario y como incompatible el residencial.

En cuanto a la afección de la propuesta de la edificación hotelera, se ha realizado el correspondiente Estudio de Integración Paisajística para considerar dicha afección. También aquí conviene recordar que, en el edificio protegido de los Docks, está prevista la sobre elevación de tres planas con una morfología no mimética, lo que supone de facto la mayor afección visual que pudiera darse, amén de las siete alturas máximas previstas en el triángulo comprendido entre las calles Marcos Sopena, Arquitecto Gustavino y Fuente Podrida.

Por último y referente a las observaciones sobre género, han sido consideradas, pero nada impide que puedan revisarse en la medida que puedan ser mejoradas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



I.4 DIRECCIÓ GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL. (18/4/2019, 0011/2019/032744)

Informa que de conformidad con lo que establece la Ley 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano, los planes especiales de protección que incidan sobre BICs deberán ser informados por la Consellería Competente en materia de Cultura sobre la documentación que vaya a elevarse a la aprobación provisional una vez aceptadas o rechazadas las alegaciones producidas en el trámite de información pública y que este informe tendrá carácter vinculante, tanto respecto a la aprobación provisional del documento de planeamiento como respecto de la aprobación definitiva.

El informe refiere una exigencia derivada de la legislación sectorial, que no requiere ninguna valoración y que deberá cumplirse en el momento oportuno.

I.5 CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO. UNIDAD DE IGUALDAD, (7/5/2019, 00113/2019/013211)

Informan que solo es competente para informar cuestiones internas de la propia Conselleria; no obstante, recuerdan que debe cumplirse lo establecido en el Anexo XII de la LOTUP, tras la modificación operada por la Ley 1/2019.

I.6 CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA (10/5/2019, 00113/2019/013594)

Aborda el análisis del PEPRI en base a una triple perspectiva: La primera de carácter patrimonial, por lo que respecta a la protección y valorización del conjunto del ámbito del PEPRI. En segundo lugar, se hace referencia a los criterios utilizado para la regeneración y mejora urbana en el ámbito que conecta la trama histórica del Cabanyal-Canyamelar con la playa. Por último, se analiza la conexión del tejido urbano de la ciudad a poniente a lo largo de la Calle Serrería.

El informe considera con carácter general, adecuados los criterios empleados respecto de la protección y valorización del conjunto del ámbito del Plan, si bien, por lo que hace referencia a los dos últimos aspectos analizados, señala que:

- a) Las discontinuidades de los cuerpos de edificación, consecuencia de oscilaciones morfológicas y las pérdidas de perspectiva que se producen en la U. E "Entorno Piscinas", en la sustitución del Bloque Portuarios y en el parque Dr. Lluch, ofuscan el paisaje urbano.
- b) La recurrente utilización del bloque lineal de profundidad poco compatible con la deseable vivienda pasante, y el alineado al viario, pudiera ser subsanada en futuras versiones en beneficio de otras opciones morfo-tipológicas.
- c) El modelo proyectual se caracteriza por la actuación por yuxtaposición, abordando la ordenación de modo subfragmentario en detrimento del conjunto.

El equipo redactor ha informado, en esencia, lo siguiente:

Con respecto a los criterios relativos a la Ordenación Global, seguramente sobre la base de las concepciones histórico-culturales que les son propias, el CVC se manifiesta partidario de una opción de tipo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



academista conformadora de una Ordenación Urbana contenedora de morfologías edificatorias homogéneas para todo el ámbito del PEC, frente a otras opciones de Ordenación Urbana conformadas, por ejemplo, por un escenario mixto de diversidades tipológicas y volumétricas diferenciadas, si bien complementarias y compatibles entre sí, tanto de manera individual como consideradas en su conjunto.

Sin embargo, la mixtificada y diversa estructura urbana preexistente en el amplio ámbito espacial que delimita geoméricamente la Ordenación del PEC no facilita la aplicación, en el caso de que así se considerase, del criterio homogeneizador manifestado. Dentro del ámbito del conjunto histórico del Barrio, en el "Cabanyal real", claro que sí pueden mantenerse dichos criterios y, obviamente, así lo adopta de manera rigurosa y estricta la regulación normativa del PEC. Pero en el entorno del ámbito histórico, en el "Ensanche del BIC", procede la aplicación de criterios de Ordenación Urbana adaptados a los nuevos paradigmas de la arquitectura y urbanismo contemporáneos y a las demandas sociales que la ciudadanía manifiesta en la actualidad. Aplicar criterios historicistas a la Ordenación de los nuevos espacios urbanos, a los "Ensanches", sí que "ofuscarían" y confundirían la lectura del paisaje urbano.

Con respecto a las opiniones y reflexiones más de detalle manifestadas por el CVC, procede manifestar que se tendrán en cuenta en la formulación del Documento Definitivo del PEC, si bien supeditadas a los dos criterios básicos que presiden la redacción del Plan, como son los criterios de Ordenación Urbana derivados de las demandas vecinales y del fomento de las políticas sociales de vivienda que se implementan en el mismo.

En este sentido, debe señalarse que parte de las observaciones planteadas, como son la disminución de las alturas en las Unidades de Ejecución del "Dr. Lluç", del "Meditarrani" y en el Bloque de Portuarios, así como el reajuste en la disposición del frente urbano conformado por las preexistencias edificadas junto a la edificación de Demetrio Ribes en la Unidad de Ejecución "Entorno Piscinas", ya han sido adoptadas tras el proceso de participación pública y vecinal llevado a cabo anteriormente.

I.7 MINISTERIO DE FOMENTO. AVIACIÓN CIVIL. (27/5/2019, 00110/2019/042828)

Se informa favorablemente el Plan, siempre que se incluya las medidas relacionadas con las servidumbres aéreas, por lo que deberá incorporarse al Proyecto las afecciones correspondientes.

I.8 CONSELLERIA DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA. (31/5/2019, 001100/2019/044614)

Emite informe de carácter favorable.

I.9 PUERTOS DEL ESTADO. (26/6/2019, 001100/2019/051964)

El informe se limita a suscribir el emitido por la Autoridad Portuaria de València, por lo que procede remitirse a la valoración realizada respecto de éste último.

I.10 CONSELLERIA DE EDUCACIÓN. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS EDUCATIVAS. (4/7/2019, 00110/2019/054608)

Realiza una estimación poblacional para establecer las reservas escolares necesarias en el barrio. Además, requiere justificar los solares vacantes para considerarlos a estos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



efectos, justificar la demanda que pueden generar los alojamientos dotacionales y establece condiciones a las parcelas educativas, rechazando la posibilidad del complejo inmobiliario.

Las reservas educativas requeridas por esa Administración alcanzan un total de 31.403,90 m²s, cuando el global de superficie de equipamientos previsto es de 57.028,80 m²s. Es decir, supone más de un 55% de todos los equipamientos del barrio, lo que imposibilitaría la satisfacción de otras necesidades de uso dotacional, por lo que se considera que las reservas escolares debieran ajustarse a su realidad sociodemográfica.

En relación a esta cuestión, conviene indicar que la Ley de acompañamiento de presupuestos de diciembre de 2019 ha incorporado una modificación del Decreto autonómico 104/2014 "Normativa técnica en materia de reservas dotacionales educativas" que establece una excepción al cumplimiento de las reservas educativas previstas con carácter general, en los siguientes términos:

La conselleria competente en materia de educación podrá exonerar o minorar parte de las reservas educativas que se derivarían de la aplicación estricta de este decreto, en aquellos supuestos en los que exista un estudio sociodemográfico de la evolución de la población que permita justificar las previsiones poblacionales, y su diferencia respecto de los resultados obtenidos de la aplicación directa del decreto, en el escenario temporal del planeamiento.

Dada la posibilidad prevista en la Ley, se considera que procede determinar la población potencial de la zona de acuerdo con un estudio sociodemográfico específico y consensuar con esa Administración, tanto las reservas escolares que resulten necesarias, como las condiciones o exigencias que deban afectarlas.

I.11 CONSELLERIA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD. SERVICIO DE PLANIFICACIÓN. (8/8/2019, 00110/2019/063770)

Emite informe desfavorable, en esencia, al considerar que en el diseño de las actuaciones no se ha contemplado la existencia de la red de tranvía de FGV. Por ello, requiere que la ordenación de las UEs nº1 nº2 y PIN "Entorno Piscinas " resuelva las interferencias que pueden generar la existencia del transporte público y la necesidad de acceso a los garajes.

Además, considera que no se analiza la funcionalidad del nuevo diseño de la rotonda previsto en el entorno de la estación de ferrocarril y sus efectos, al incidir en la Red Viaria Estructural Metropolitana.

Indica que el Plan debe potenciar el transporte público y la intermodalidad, que debe considerar el Plan de Movilidad Metropolitano de Valencia y la necesidad de contar con el informe del Ministerio de Fomento y de ADIF, por las posibles interferencias que puedan producirse con el proyecto de túnel pasante y con el que discurre por Serrería.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha justificado que la reordenación del entorno de la Estación responde a la necesidad de mejorar su accesibilidad y resolver a nivel de movilidad este encuentro que hoy día presenta deficiencias, y que esta solución está avalada por el Servicio de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento, dada la necesidad de calmar el tráfico de Serrería.

En cualquier caso, tal como requiere esta Administración, deberá tenerse en cuenta en la ordenación de las Unidades la red de tranvía, reflejando su trazado y adoptar las medidas correspondientes para evitar las afecciones que relaciona el informe.

Respecto a la coordinación con las actuaciones previstas en el Plan de Movilidad Metropolitano de Valencia que se encuentra en redacción, el equipo redactor deberá contactar con el Servicio de Movilidad de la Dirección General de Obras Públicas, Transportes y Movilidad Sostenible para considerar en el planeamiento los aspectos que incidan en el ámbito.

Así pues, en la documentación que se presente deberá resolverse las afecciones del tranvía a su paso por las Unidades de Ejecución.

I.12 DIRECCIÓN GENERAL DE POLITICA TERRITORIAL Y PAISAJE. (29/8/2019, 00110/2019/067537)

Consideran que el Estudio de Integración Paisajística debe ser subsanado o completado de acuerdo con una serie de criterios que se relacionan en el informe emitido. Indican además, que no queda justificada la exclusión del ámbito ocupado por las instalaciones deportivas de la Autoridad Portuaria de València, al tratarse de un ámbito fundamental para la continuidad de la infraestructura verde y para la conformación del paisaje urbano del ámbito.

Por parte del equipo redactor se deberá proceder a subsanar el documento de Paisaje, consensuándolo con el organismo autonómico.

Respecto a la inclusión del suelo de la APV conviene indicar que se trata de Dominio Público Portuario, que no puede ordenarse mediante planeamiento municipal. Además, estos terrenos fueron ordenados por el Plan Especial de la Marina Real, que contó con el informe favorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje.

Consecuentemente, deberá ajustarse el Estudio de Integración Paisajística a las determinaciones de la Dirección General.

I.13 MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA. DG DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR

Requiere que se refleje la línea de dominio marítimo-terrestre y la zona de influencia en los planos de ordenación, así como los accesos al mar de carácter rodado y de carácter

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



peatonal, con las cotas de sus distancias en el plano de movilidad. Del mismo modo, requiere eliminar las calificaciones urbanísticas establecidas en DPMT, no permitiendo su utilización en el cálculo del estándar de zonas verdes.

Indica además, la necesidad de incluir en las NNUU las exigencias derivadas de la normativa sectorial aplicable y realizar un plano de redes de saneamiento donde se compruebe si afectan a la línea marítimo-terrestre.

Respecto a las calificaciones que el Plan establece dentro del DPMT, conviene indicar que en el caso de las zonas de uso terciario refleja la ordenación prevista en el Plan especial del Paseo Marítimo aprobado en 1991. No es el caso de otras calificaciones dotacionales, como es el caso de las zonas verdes, por los que se considera que deben eliminarse en fases posteriores del Documento y no considerarse en la determinación de los estándares dotacionales.

En relación a las apreciaciones derivadas del artículo 30 de la Ley de Costas, se considera que las edificaciones de 5 plantas previstas en las Unidades, cuya altura se verá reducida por la estimación de algunas de las alegaciones que se han presentado, a juicio de los que suscriben este informe, no pueden identificarse como las pantallas arquitectónicas a que se refiere la Norma, dado su altura y el entorno construido en el que se localizan. Del mismo modo, se considera que la volumetría que propone el Plan tampoco puede entenderse como una acumulación de volúmenes, tal como sugiere el informe de esa Administración.

Respecto al resto de las cuestiones que relaciona el informe deberán incorporarse al Proyecto las determinaciones de la Ley de Costas que resulten aplicables.

I.14 IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A. (21/3/2019 00118 2019 0017311)

Solicita que se tenga en cuenta las necesidades de suministro eléctrico, en particular la incorporación en las Unidades de Ejecución y en las Actuaciones Aisladas, reserva para la implantación de Centros de Transformación.

La petición resulta lógica y deberá ser tenida en consideración cuando se desarrollen las nuevas actuaciones propuestas.

III. ESCRITOS DE OTROS SERVICIOS MUNICIPALES

INFORME DEL SERVICIO DE BIENESTAR SOCIAL E INTEGRACIÓN DE 11-3-2019

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Refiere, en síntesis, que resulta imprescindible que se garantice la accesibilidad a todos los niveles, tanto urbanísticos como de señalética e información, que es necesario establecer protocolos de coordinación de todos los ámbitos, servicios y administraciones que hayan de actuar en las intervenciones con presencia de los Servicios Sociales municipales, para que la población más vulnerable esté representada y se vele por sus intereses y por último que considera conveniente establecer un plan de información y difusión de la comunicación que asegure el flujo de información entre la población y los agentes ejecutores de forma fácil e inmediata, debiendo contarse para ello con los Servicios Sociales de la zona.

Tanto la accesibilidad a personas con movilidad como la garantía de una movilidad posible para el conjunto de grupos sociales de todas las edades y condiciones son principios inspiradores de la actual legislación urbanística autonómica por lo que su aplicación es de obligado cumplimiento en cualquier actuación urbanística y por ende, es el planeamiento que debe establecer la planificación urbana de la ciudad.

La necesaria coordinación y presencia de los Servicios Sociales municipales, en las actuaciones urbanas en zonas de problemática social, es absolutamente necesaria de manera que los intereses de los grupos sociales más desfavorecidos se vean representados y protegidos.

En relación al plan de información y difusión de la comunicación que asegure el flujo de información, debería realizarse por la oficina que está más integrada en el barrio como es la Oficina Plan Cabanyal-Canyamelar. Esta Oficina es la que deberá coordinar la sistemática de información y difusión de las distintas actuaciones con los Servicios Sociales de la zona para que éstos participen en esos eventos.

SERVICIO DE CALIDAD Y ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL, CONTAMINACION ACÚSTICA Y PLAYAS

Exponen que consultado el Mapa de Ruido de la ciudad, en las zonas próximas a las vías con mayor densidad de tráfico, los niveles sonoros ambientales incumplen los objetivos de calidad acústica en las zonas de uso residencial, para todos los periodos horarios, por lo que en dichas ubicaciones el objetivo de calidad acústica será alcanzar los valores de los índices de inmisión establecidos en la tabla A del anexo II del Real Decreto 136772007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido .

Para alcanzar niveles sonoros admisibles pueden realizarse dos tipos de acciones. De una parte actuaciones a nivel de movilidad (calmado de tráfico, zonas 30...etc) que supongan una disminución de la emisión sonora, y de otra de necesaria obligación, que puede ser recordada en el propio Plan, respecto de que cualquier actuación edificatoria de nueva planta deba establecer criterios constructivos para mejorar la inmisión de ruido al interior de la mismas, de forma que se cumpla la normativa técnica de la edificación.

La primera de ellas correspondería a actuaciones a llevar a cabo por el Servicio de Movilidad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



La segunda deberá ser incluida en el Plan Especial como recordatorio del necesario cumplimiento de la normativa técnica de edificación.

SERVICIO DE ACCION CULTURAL

Proponen en las naves situadas en C/ Mariano Cuber y Vicente Brull, sustituir el uso de aparcamiento, inicialmente previsto, por un uso cultural para viabilizar su destino a Centro de Producción Artística de referencia.

El equipo redactor ha planteado una solución proyectual para compaginar el Centro de Producción Artística en las naves protegidas y un aparcamiento público en altura sobre ellas que deberá incorporar en la nueva documentación que se presente.

SERVICIO DE PATRIMONIO HISTORICO Y ARTÍSTICO

Hacen constar que las NNUU Transitorias del Cabanyal definen una Modificación Puntual en el Ámbito Diferido M-1 "Casa del Bous" y que en los Planos de Ordenación se observan discrepancias respecto al grafismo al uso de los edificios Municipales adscritos a este Servicio, ya que la Casa dels Bous y la parcela de Tenyidors están calificadas como Residencial cuando el uso actual es dotacional público.

Indican que en la ficha del catálogo del PEC C-14 se califica como BRL Reloj Solar de la Casa dels Bous, pero no se tiene en cuenta que pudiera haber existido otro reloj de sol bajo la pintura. Del mismo modo, indican que no se recoge ninguna relación de las esculturas existentes en el ámbito ni posibles actuaciones sobre las mismas, adjuntando listado no exhaustivo de las mismas.

En la documentación que se presente, deberá subsanarse los aspectos relacionados y completar el Catálogo en los términos requeridos por el informe.

SERVICIO DE PROM. ECONÓMICA, INTERNACIONALIZACIÓN Y TURISMO (9/4/2019)

Considera importante que se clarifique si con el concepto de apartamentos turístico en régimen de explotación hotelera, se hace referencia a las viviendas turísticas sujetas al Decreto 91/2009 con el fin de regularlos de manera uniforme con la del PEP Ciutat Vella. Además, sobre la consideración de las "Viviendas Turísticas Ocasiones" como uso residencial, indica que en Ciutat Vella se califica como "Uso terciario" y que el TSJ de la Comunitat Valenciana (Sentencia nº 760, litigio entre un propietario de cinco viviendas turísticas y el Ayuntamiento de València) falló en favor del Ayuntamiento de València apreciando que las viviendas turísticas deben ser consideradas "Uso Terciario", ya que están destinadas al alojamiento temporal de personas, no pudiendo ser incluidas en el "Uso Residencial" al no satisfacer el hospedaje permanente de personas. Por ello,

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



demandan en esencia, que el tratamiento de la vivienda turística sea similar al previsto en Ciutat Vella.

Deberá incorporarse en las Normas Urbanísticas de la documentación que se presente una regulación de la vivienda turística similar a la prevista en Ciutat Vella, al objeto de garantizar la uniformidad regulatoria en ambos ámbitos.

FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL DE VALENCIA

Requieren que se prevea suelo para la construcción de un Pabellón Deportivo necesario para descongestionar el actual, así como una Piscina cubierta por ser insuficientes las existentes.

Aprecian necesario contemplar directrices para desarrollar una red de espacios libre de uso deportivo que conecte con la red de espacios libres que dé servicio a toda la población.

Recomienda que el PEC contemple varios puntos en el entorno del paseo marítimo para ubicar instalaciones que complementen y asistan actividades deportivas que se realizan en la playa y en el propio paseo (módulos de vestuarios, aseos, almacenes y oficinas), impulsando soluciones acorde con su entorno y con carácter definitivo.

Sugieren incorporar la red de circuitos saludables a la infraestructura verde del Plan por medio del eje verde norte-sur, que la ordenación de la zona de Bloque Portuarios tenga en consideración el proyecto que se está redactando con un eje diagonalizado, que en la parcela del rastro se tenga en cuenta la actual ubicación de una infraestructura deportiva asociada al circuito saludable de Tarongers y que se considere la protección del pabellón del Cabanyal-Canyamelar.

Las necesidades de instalaciones deportivas en la zona deben cubrirse con las parcelas dotacionales públicas previstas, del mismo modo que otros usos dotacionales. La adscripción específica de cada una, de ellas corresponde a decisiones que deberá adoptar el Equipo de Gobierno.

Respecto a las directrices para el desarrollo de una red de espacios libre de uso deportivo, debieran proponerse por la Delegación de deportes, y podrían después incorporarse al Plan.

En relación a la previsión en el Paseo Marítimo de puntos para ubicar instalaciones que complementen y asistan actividades deportivas que se realizan en la playa y en el propio paseo, no es posible acceder a lo solicitado, ya que el paseo marítimo se encuentra dentro de la zona de DPMT, donde el Ayuntamiento no puede establecer determinaciones urbanísticas.

Por otra parte, se considera muy favorable incorporar la red de circuitos saludables a la infraestructura verde del Plan, aunque esta posibilidad existe en cualquier caso, sin

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



necesidad de incorporar nuevas determinaciones, ya que es una cuestión de diseño concreto de los espacios libres y zonas verdes.

En la ordenación de la actuación del bloque de Portuarios, se intentará considerar en la medida de lo posible el proyecto de instalación deportiva aprobado colindante.

Respecto a la infraestructura deportiva prevista junto al rastro, será el Equipo de Gobierno el que deberá pronunciarse sobre la prevalencia o no de la ordenación propuesta.

Por último, y en relación con la protección del Pabellón Deportivo Cabanyal-Canyamelar, a juicio del equipo redactor, el edificio no dispone de los valores patrimoniales y/o históricos que le hagan merecedor de algún tipo de protección.

SERVICIO DE VIVIENDA

Realiza una serie de apreciaciones que, en síntesis, se refieren a los siguientes aspectos:

- Incluir en el Plan el ámbito comprendido entre las calles Marcos Sopena, Fuente Podrida y Arquitecto Guastavino.
- Cuestiona la generalización de tres plantas de altura máxima en el ámbito, y en particular, en las calles Dr. Lluch, Reina y Barracas, ya que tres plantas implican innecesariedad de ascensor, lo que a largo plazo, supondrá el éxodo de las personas mayores.
- Solicita que se modifique la protección del Edificio de la Lonja de Pescadores.
- Cuestiona la ordenación prevista en el ámbito de la UE-2 y el PAA y que se reduzca la altura de los edificios, así como la propuesta en la UE de Fausto Elio.
- Cuestiona la recalificación de la parcela ubicada en la Avda. de Los Naranjos nº 50, pasando de Dotacional Residencial a aparcamientos en altura. Sugiere compatibilizar los dos usos ubicando viviendas dotacionales en plantas superiores.
- Sobre el vacío existente en la Avda. Blasco Ibañez, entre la calle Juan Mercader y Luis Despuig, propone una ordenación con tres bloques lineales de viviendas dotacionales y un aparcamiento en subsuelo.
- Propone una normativa específica sobre los materiales de la carpintería exterior de los edificios.

Respecto a la zona de los talleres y zona deportiva del Puerto conviene indicar que se trata de Dominio Público Portuario, que no puede ordenarse mediante planeamiento municipal.

En lo referente a las alturas admisibles en el ámbito, se ha requerido del equipo redactor la realización de un estudio pormenorizado, que permita determinar, en función de las preexistencias edificatorias, las alturas admisibles en cada parcela.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha procedido a revisar la protección de la Lonja de Pescadores, manifestando su voluntad de incorporarlo como BRL al Catálogo.

En relación con las apreciaciones respecto de la ordenación de las UEs y las AAs, y en congruencia con las alegaciones que propone estimar, el equipo redactor procederá a revisar su ordenación, afectando tanto su delimitación, a las alturas previstas y a la disposición de la edificación.

Respecto de la calificación de la parcela de Avda. de los Naranjos nº 50, se considera que procede mantener la calificación actual, o caso de que sea factible, la compatibilización de ambos usos.

Por último, se dará traslado al equipo redactor de la propuesta de ordenación del vacío existente en la Avda. Blasco Ibáñez, entre Juan Mercader y Luis Despuig, así como de de la propuesta presentada de normativa sobre los materiales de la carpintería exterior, para su valoración, y en su caso, incorporación al Documento definitivo.

INFORME DEL SERVICIO DE JARDINERÍA

Manifiesta en esencia la incompatibilidad entre la calificación de parcela edificable prevista en el PAA Nº 1 "Avenida de los Naranjos" con el Proyecto de Obras de ejecución realizado por ese Servicio para la ubicación de una zona de ocio infantil en esa ubicación, solicitando que se subsane.

Respecto a la infraestructura deportiva prevista junto al rastro, será el Equipo de Gobierno el que deberá pronunciarse sobre la prevalencia o no de la ordenación propuesta.

OCOVAL (17-6-2019)

Indica que se considerarán todas las alimentaciones y distribución de servicios públicos, así como los existentes de acuerdo con las previsiones de las Compañías Suministradoras, cuestión que deberá concretarse en los proyectos de urbanización correspondientes.

INFORME DEL SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

Relaciona toda una serie de propuestas y sugerencias, o requieren subsanaciones, que afectan al trazado viario o a su urbanización, a las alineaciones de las edificaciones que afectan tanto a los ámbitos de las Actuaciones Aisladas como a los de las Unidades de Ejecución. Además plantean otras cuestiones sobre los aparcamientos públicos propuestos, diferencias entre la planta propuesta y la planta viaria oficial y los viarios de coexistencia propuestos y existentes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582



Deberán considerarse en la ordenación las propuestas del Servicio de Movilidad y subsanarse las deficiencias que relacionan en su informe en fases posteriores del Documento.

OFICINA TECNICA DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Considera las actuaciones descritas en el Plan idóneas y necesarias para alcanzar objetivos principales, como recuperar la calle y el espacio público. Indica que ese Servicio mediante los PLANES DE INVERSIÓN PRODUCTIVA (PIP) nº 1 y nº 2 y ACTUACION REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA (ARRU) ya está inmerso en la ampliación y mejora del viario para mejorar la conexión del tejido urbano con el mar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	28/02/2020	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	28/02/2020	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	28/02/2020	ACCVCA-120	153845873097880582