



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

Id. document: zQKI hvBn pJSc bAZH wjMp 9hra 3NA=  
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

### ANTECEDENTES

1. Mediante moción del concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana de 5 de diciembre de 2017, se procedió al inicio del procedimiento ambiental del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 27 de abril de 2018, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado de la propuesta de Plan.

2. 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.

3. Los técnicos de la Dirección General de Ordenación Urbanística emitieron informe sobre el resultado de la exposición pública del Plan el 28 de febrero de 2020, en el que se argumentaba la necesidad de modificar o completar el Proyecto en determinados aspectos como resultado de la consideración de algunas de alegaciones presentadas, o para atender los requerimientos de administraciones públicas o servicios municipales.

6. Con fecha 13 de mayo de 2020 se presenta la nueva documentación del PEC, en el que se habían introducido una serie de modificaciones, que en esencia, se referían a los siguientes aspectos:

- Revisión del Catálogo, que alcanzaba a las categorías de protección y a los niveles de intervención inicialmente previstos, así como a algunos inmuebles.
- Reestudio de las Unidades de Ejecución, revisando el ámbito, alturas y los aprovechamientos de alguna de ellas, así como su ordenación pormenorizada.
- Revisión puntual de las alineaciones de algunas calles, así como de las alturas edificables máximas previstas en todo el ámbito.
- Revisión de los aspectos regulatorios de las viviendas turísticas.
- Reestudio de la ordenación en el ámbito del PIN Piscinas.
- Reajuste de la ordenación pormenorizada con objeto de enfatizar el nuevo Corredor Verde que recorrerá el ámbito en sentido norte-sur y otros aspectos relacionados con la infraestructura verde y el cambio climático.
- Modificaciones de algunos aspectos de las NNUU y de la calificación prevista en algunas parcelas.
- Modificaciones derivadas de las exigencias de informes sectoriales o municipales.

8. El Pleno del Ayuntamiento en sesión de 28/05/2020 adoptó el Acuerdo de someter a un nuevo trámite de información pública las modificaciones introducidas en el Plan Especial, como consecuencia del primer trámite de información y participación pública.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## OBJETO DEL INFORME

El Objeto de este Informe es valorar el resultado del segundo trámite de exposición pública a que ha sido sometido el Plan, y analiza todos aquellos escritos que se han presentado desde el inicio de la segunda fase de exposición pública del Plan, hasta el momento de su emisión. El informe se ha 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

### 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 una valoración conjunta y evitar reiteraciones innecesarias, clasificándolas en los grupos que se relacionan:

1. Alegaciones relacionadas con el Catálogo
2. Alegaciones relacionadas con las alturas de la edificación
3. Alegaciones relacionadas con las dotaciones públicas
4. Alegaciones relacionadas con la ordenación pormenorizada
5. Alegaciones presentadas por grupos políticos
6. Alegaciones relativas a aspectos generales de la ordenación
7. Alegaciones relativas a las Unidades de Ejecución y las Actuaciones Aisladas

### 1. ALEGACIONES RELACIONADAS CON EL CATÁLOGO

#### ALEGACIÓN A-1: RG 00110-2020-019560. FECHA 9-6-2020 PILAR MCGILLICUDDY.

*Considera que deben tenerse en cuenta en la ordenación las casas propiedad de particulares que están ubicadas en la Avenida del Mediterráneo, antes de llegar a la rotonda de las velas, las existentes en la calle Eugenia Viñes y el entorno del Hotel de las Arenas. Del mismo modo, considera que deben regularse el edificio "Las Ánimas", algunos inmuebles en la Playa de la Patacona, así como algunos solares existentes en el camino de Alboraya. Además, manifiesta su disconformidad con el edificio del hotel ya que será "un monolito saliente sobre los otros edificios".*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado, en esencia, que en la Memoria Justificativa queda descrita y justificada la Ordenación que se propone, complementándose con el resto de la documentación del PEC.

En relación con los tres primeros grupos de edificios a los que se refiere el alegante, indica que han sido consideradas en el PEC y tratadas conforme a su estado, características y entorno. Por otra parte, respecto al edificio de "Las Animas", las casas de la Patacona o los solares camino de Alboraya que se mencionan, indica que no están dentro del ámbito del PEC y por tanto, no pueden tenerse en consideración ni regularse. En cuanto al hotel en altura previsto, ha informado que se encuentra completamente alejado de las edificaciones residenciales, en un lugar completamente terciarizado junto a la Marina Real, y que lo que se pretende es que con su altura se convierta en un hito y referencia de la ordenación.

A la vista de lo informado por el equipo redactor, se considera que procede desestimar la alegación.

**ALEGACION 7: RE 00118-2020-0068743, 26/06/2020 MARÍA ÁNGELES BRESÓ GENOVÉS 1987XXXXB**

*Solicita que se reconsidere y se elimine la protección tipológica del edificio sito en la Calle Nicolau Monsoriu nº 30 argumentando las siguientes circunstancias:*

- *El edificio ha venido teniendo un uso de almacén.*
- *Se trata de un edificio de una sola planta sobre el cual solo existe un pequeño desván y la fachada del edificio es resultado de la agregación de antiguas edificaciones.*
- *El edificio no dispone de interés patrimonial alguno y su reutilización para uso residencial necesita modificaciones en la fachada actual.*
- *La escasa calidad de la edificación, con cimentación muy escasa que necesitaría recalce con toda seguridad y la complejidad que supondría el realizar un proyecto de sobre elevación de la planta baja.*

El equipo redactor considera que por el escaso interés del edificio, tal y como queda justificado en la documentación presentada por el alegante procede estimar la alegación y eliminar la protección tipológica del edificio.

**ALEGACIÓN: A-15. RE 00118-2020-071144-00, 1/7/2020. RICARDO JOSÉ ORTÍ SISTERNES, EN REP ÁNGELA IRANZO ANDRÉS.**

*Indica que es propietaria de los inmuebles situados en la calle Doctor Lluç 241 y 241 D, que ha solicitado licencia de derribo, de agregación de parcelas y de construcción de un nuevo edificio y que dicha licencia está paralizada, en la medida que al poseer ambos inmuebles protección tipológica, no puede levantar nada más que dos plantas, tal como se establece en las NNUU del PEC. Solicita que se suprima la protección tipológica y se pueda perfeccionar la tramitación de la licencia de derribo, agregación y nueva construcción.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado que las edificaciones objeto de la presente Alegación, por muy modestos que sean, poseen las condiciones para ser incluidas en la categoría de protección general tipológica, proponiendo la desestimación de la misma.

**ALEGACION Nº 17 y 20: RE 00118-2020-0071471, 2/07/2020 Y RE 0011820200071504. 2/7/2020 VILLARENAS PLAYA, S.L.**

*El alegante solicita que se modifique la ordenación en los siguientes aspectos:*

- Protección parcial de fachada Edificio Eugenia Viñes, 83.
- Reducción altura fachada del edificio colindante sur al de Eugenia Viñes 83 mediante un retranqueo de la cuarta planta en una franja de 4,50 mts respecto de la calle Eugenia Viñes para que sea coherente con el edificio objeto de esta alegación.
- Modificar la cubierta inclinada del edificio por una cubierta plana similar a los edificios colindantes.
- Construcción escalonada en fachada trasera para mantener la singularidad con el resto de villas existentes, en especial villa Demetrio Ribes.

El equipo redactor ha informado en esencia, que el edificio situado en la calle Eugenia Viñes nº 83, está protegido con un nivel de protección parcial. La protección parcial de fachada que se solicita, está restringida para el caso de determinadas naves industriales, en donde solamente exista un interés histórico o morfológico, no siendo de valor el resto, formado en muchas ocasiones por cerchas metálicas y cubiertas de chapa o de fibrocemento, por lo que se informa desfavorablemente esta parte de la propuesta de la Alegación. Indica además que la protección parcial implica entre otras cosas el mantenimiento de la envolvente del inmueble, por lo que no tiene sentido acceder a lo solicitado.

No obstante, consideran pertinente introducir como condiciones de desarrollo del PIN el condicionante de que todas aquellas edificaciones preexistentes que se mantienen den un tratamiento de fachada a sus partes posteriores recayentes a la vía Verde que constituye uno de los ejes estructurantes del Barrio.

Sin perjuicio de lo relacionado por el equipo redactor, la reordenación pretendida intenta hacer coherente el proyecto del alegante con el edificio colindante, sin considerar globalmente la ordenación, más allá de las soluciones edificatorias individuales que permitan realizar las NNUU en la fase proyectual, que en cualquier caso, implicaría una reducción del aprovechamiento del Area de Reparto en la que está incluida la parcela colindante.

Por todo ello, se considera que no puede admitirse la propuesta presentada.

**ALEGACIÓN: A-33 RE 00118-2020-071656-00.2/7/2020.  
FRANCISCO JOSÉ GONZÁLEZ MILLÁN, EN REP ARRENPRO 72, S. L.**

*Propietario del edificio situado en la calle José Benlliure 212 con protección parcial, indica que se trata de un edificio unifamiliar de planta baja y cambra, que no posee*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



valores patrimoniales y que no ha estado protegido con anterioridad, por lo que solicita que se elimine su protección.

El equipo redactor ha informado que revisadas las características del edificio, considera que posee valores para catalogarse como Protección General Tipológica y consecuentemente aplicarle lo establecido en el punto 2. Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica del Artículo 1.58 de las NNUU del PEC, y consecuentemente, incrementar su altura a dos plantas + bajo cubierta.

Por tanto se propone estimar parcialmente la alegación modificando la protección del edificio, pasando de protección parcial a protección tipológica con las condiciones establecidas para ella en las NNUU del PEC.

**ALEGACIÓN: A-61 RE 00118-2020-072283-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA.  
EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Indica que la protección del inmueble sito en la Calle Eugenia Viñes 116 no está justificada, solicitando se elimine su protección y que se modifique la altura modal de la manzana donde se ubica el edificio pasando de 2 a 3 alturas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan la indebida e injustificada prohibición del uso hotelero en la subarea ARP-2, indicando que el Plan incurre en contradicciones en cuanto a la admisión de este uso.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que la protección de los inmuebles que se realiza en el PEC no puede considerarse excesiva, ya que hay que considerar que se trata de un Plan Especial de Protección, que desarrolla un BIC y que se trata de recuperar y mantener un entorno en donde unos de sus principales valores, es su tipología, su ambiente y su historia.

Indican que de la consideración del entorno inmediato, se deduce que la altura dominante de la manzana donde se encuentra el edificio es de una y dos plantas. El modificar la altura modal de la manzana modificaría irremediamente la imagen de edificaciones tradicionales de que dispone la manzana permitiendo generar edificaciones alejadas de la imagen y características de las edificaciones tradicionales de la zona. No obstante, después de revisar las características morfológicas, tipológicas así como el estado de la edificación, propone suprimir la protección. Por ello, informa desfavorablemente la Alegación en cuanto a las alturas propuestas y favorablemente a la supresión de la protección.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la consideración de las alegaciones presentadas, en la que se concluye la necesaria viabilidad del Plan.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimarla en el resto de alegaciones.

**ALEGACIÓN: A-63. RE 00118-2020-072294-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Indica que la protección del inmueble sito en la Calle Eugenia Viñes 114 no está justificada, solicitando se elimine su protección de tipo parcial a la vez se insta al consistorio a que, junto a la eliminación de la protección parcial, se modifique la altura modal de la manzana donde se ubica el edificio pasando de 2 a 3 alturas. Por otro lado, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan. Asimismo alega la indebida e injustificada prohibición del uso hotelero en la subarea ARP-2, indicando que el Plan incurre en contradicciones en cuanto a la admisión de este uso.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que la protección de los inmuebles que se realiza en el PEC no puede considerarse excesiva, ya que hay que considerar que se trata de un Plan Especial de Protección, que desarrolla un BIC y que se trata de recuperar y mantener un entorno en donde unos de sus principales valores, es su tipología, su ambiente y su historia.

En cuanto a la inexistencia de valor patrimonial del inmueble sito en la calle Eugenia Viñes 114, entienden que su valor está basado más en su carácter histórico que morfológico e incluso tipológico, y que utilizando una morfología adecuada, puede sustituirse razonablemente por lo que después de revisar las características morfológicas, tipológicas, así como el estado de la edificación se propone suprimir la protección.

Por todo ello, informa desfavorablemente la en cuanto a las alturas propuestas y favorablemente a la supresión de la protección.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la consideración de las alegaciones presentadas, en la que se concluye la necesaria viabilidad.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo ello se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimarla en el resto de los aspectos que se solicitan.

**ALEGACIÓN: A-66: RE 00118-2020-071926-00, 2/7/2020. JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



*Indica que la protecció del immoble sito en C/ Pavía 57, ahora José Ballester Gozalbo 57, no está justificada, solicitando se elimine su protección y que se modifique la altura modal de la manzana donde se ubica el edificio pasando de 2 a 3 alturas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan. Asimismo alega la indebida e injustificada prohibición del uso hotelero en la subarea ARP-2, indicando que el Plan incurre en contradicciones en cuanto a la admisión de este uso.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que la protección de los inmuebles que se realiza en el PEC no puede considerarse excesiva, ya que hay que considerar que se trata de un Plan Especial de Protección, que desarrolla un BIC y que se trata de recuperar y mantener un entorno en donde unos de sus principales valores, es su tipología, su ambiente y su historia.

En cuanto a la inexistencia de valor patrimonial del inmueble sito en la calle Pavía 57, entienden que su valor está basado más en su carácter histórico que morfológico e incluso tipológico, y que, utilizando una morfología adecuada, puede sustituirse razonablemente por lo que después de revisar las características morfológicas, tipológicas, así como el estado de la edificación se propone suprimir la protección.

Por todo ello, informa desfavorablemente la alegación en cuanto a las alturas propuestas y favorablemente a la supresión de la protección.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la consideración de las alegaciones presentadas, en la que concluye la necesaria viabilidad.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo ello se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimarla en el resto de alegaciones.

**ALEGACIÓN: A-67: RE 00118-2020-071918-00, 2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Indica que la protecció del immoble sito en Eugenia Viñes nº 78 no está justificada, solicitando se elimine su protección y que se modifique la altura modal de la manzana donde se ubica el edificio, pasando de 2 a 3 alturas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan, y la indebida e injustificada prohibición del uso hotelero en la subarea ARP-2, indicando que el Plan incurre en contradicciones en cuanto a la admisión de este uso.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado en esencia, que la protección de los inmuebles que se realiza en el PEC no puede considerarse excesiva, ya que hay que considerar que se trata de un Plan Especial de Protección, que desarrolla un BIC y que se trata de recuperar y mantener un entorno en donde unos de sus principales valores, es su tipología, su ambiente y su historia.

Indica que el edificio situado en la calle Eugenia Viñes 78 posee una protección parcial, en donde solamente se pretende el mantenimiento de la fachada, y que esta protección se justifica por la pretensión de recordar en la medida de lo posible la memoria de las pequeñas actividades industriales y de almacenaje ligadas en gran medida por la pesca, y considera que al situarse en una zona de carácter residencial, la posibilidad del mantenimiento de la fachada. Considera que, dado también el estado de degradación de la edificación, resulta razonable y justificado suprimir la protección que se propone en el Catálogo

En lo relativo a las alturas, argumenta que la metodología que se ha utilizado para su determinación ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana. Analizando los perfiles de la manzana, observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no considera justificado acceder al aumento a tres plantas de altura.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la consideración de las alegaciones presentadas, en la que se concluye la necesaria viabilidad.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo ello se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimarla en el resto de alegaciones.

**ALEGACIÓN: A-69: RE 00118-2020-071905-00, 2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Solicita que se elimine la catalogación del edificio sito en la Calle Rosario nº 25, justificando la inexistencia de valores en el mismo.*

El equipo redactor ha informado que revisadas las características del edificio, así como su entorno inmediato, con una medianera colindante de tres plantas, analizada la Ficha correspondiente con su Altura Reguladora, y por último, considerando su situación en esquina con la calle Abadía del Rosario, consideran que procede revisar la protección, descatalogado el edificio y atribuyéndole tres plantas de altura, como corresponde de acuerdo con la correspondiente Ficha de su Altura Reguladora.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



**ALEGACIÓN: A-71: RE 00118-2020-071799-00,2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Indica que la protección del inmueble sito en C/ Mariano Benlliure nº 196 , no está justificada, solicitando se elimine su protección y que se modifique la altura modal de la manzana donde se ubica el edificio pasando a 3 alturas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan, y la indebida e injustificada prohibición del uso hotelero en la subarea ARP-2, indicando que el Plan incurre en contradicciones en cuanto a la admisión de este uso.*

Respecto de su valoración patrimonial, el equipo redactor considera que la edificación mantiene la tipología propia de la edificación tradicional de la zona por lo que debe mantenerse su protección tipológica. En cuanto a la solicitud de modificación de la altura de referencia de la manzana 252 fachada José Benlliure, de la propia observación de la Ficha y de la realidad física considera que la altura de referencia en la zona donde se encuentra debe ser de 2 plantas.

Por todo ello se propone desestimar la alegación.

**ALEGACIÓN: A-72: RE 00118-2020-071787-00, 2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Respecto al inmueble sito en C/ Los Ángeles nº 17, que se encuentra protegido parcialmente, solicita que se tenga por justificada la inexistencia de valores patrimoniales en el mismo en base al informe técnico que se adjunta y consecuentemente, proceda a su descatalogación y se proceda a fijar para la manzana donde se ubica este inmueble, una altura modal mínima de 3 plantas.*

Según el criterio del equipo redactor, de la revisión de las características morfológicas del edificio, se entiende que su fachada no posee valor patrimonial suficiente como para su catalogación como protección parcial. Sin embargo, si dispone de las características y condiciones adecuadas para que posea la condición de protección tipológica.

En cuanto a aumentar la altura de referencia, considera que solamente es suficiente observar la ficha de altura reguladora correspondiente la manzana 252, así como a revisar la realidad física de la zona para concluir que no es posible acceder lo solicitado, dada la predominancia de las 2 alturas como altura más habitual en la manzana.

Por ello, se propone estimar parcialmente la alegación pasando de protección parcial a protección tipológica y desestimar la modificación de la altura de la manzana.

**ALEGACIÓN: A-73: RE: 00118-2020-071779-00,2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Respecto del inmueble sitio en C/ San Pedro nº 26 que dispone de protección tipológica, solicita su desprotección y la modificación de la altura modal de la manzana en la que se ubica el edificio pasando de 2 a 3 alturas máximas.

Según el criterio del equipo redactor, el edificio objeto de la alegación se encuentra en un paño de fachada con edificaciones tradicionales que mantienen una tipología tradicional de la zona y cualquier actuación sobre el mismo se debería basar en la recuperación o mantenimiento de dicha tipología para mantener en los puntos en los que se pueda, como es el caso, la imagen urbana arraigada en el lugar.

Por ello considera que debe mantenerse la protección tipológica del edificio ya que más allá de transformaciones puntuales en el mismo, se debe recuperar la tipología inicial del edificio para mantener el carácter tradicional de esa parte de la calle, ya que el Plan pretende recuperar la tipología originaria y más extendida en el casco histórico del Cabanyal-Canyamelar, que es la de vivienda familiar con dos plantas..

Informa que el método utilizado para calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales ha sido el de levantar los perfiles de la totalidad de las manzanas, deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia, entendiéndose que ello posibilita la justificación gráfica del número máximo de alturas propuesto.

A la vista de lo relacionado, se propone desestimar la alegación.

**ALEGACIÓN: A-74: RE 00118-2020-071770-00,2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a la protección de edificio sitio en C/ Los Ángeles 29 con protección tipológica, solicita su desprotección y la modificación de la altura modal de la manzana en la que se ubica el edificio pasando de 2 a 3 alturas máximas.*

El equipo redactor ha informado favorablemente en lo relativo a la descatalogado el edificio, no obstante, respecto de la altura modal de la manzana donde se ubica, indica que del análisis pormenorizado realizado de manera individualizada para cada manzana, cabe concluir que la altura modal en la manzana objeto de la alegación edificio no debe ser modificada.

A la vista de lo relacionado, se propone estimar parcialmente la alegación.

**ALEGACIÓN: A-75: RE, 00118-2020-071767-00, 2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a la protección de edificio sitio en C/ La Reina nº 248, solicita su desprotección y la aplicación del régimen de alturas de la manzana en la que se ubica.*

El equipo redactor, tras analizar el edificio y el contexto en el que se encuentra, entiende que el posible valor patrimonial queda compensado por la implantación de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



un nuevo edificio, entre las nuevas edificaciones descritas, con la desaparición de las medianeras existentes y un perfil más homogéneo, por lo que ha informado favorablemente la solicitud de descatalogación del edificio, y la atribución de seis plantas, tal como se establece la subzona de ensanche del Plan General vigente.

**ALEGACIÓN: A-140. RE 00118-2020-72376, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Alega la falta de valores patrimoniales que justifiquen la catalogación del inmueble sito en la C/ José Benlliure nº 38, la limitación de la altura máxima permitida en la manzana y la falta de motivación en la reducción de la altura del edificio.*

El equipo redactor ha informado que el mencionado edificio no está incluido en el catálogo. En lo relativo a la altura, argumenta que la metodología que se ha utilizado para su determinación ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana y que analizando los perfiles de la manzana, se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Por lo expuesto, concluyen que el edificio no está catalogado e informan desfavorablemente la propuesta de incrementar la altura modal a tres plantas, por lo que procede desestimar esta alegación.

**ALEGACIÓN: A-185 Y A-186 RE 00118-2020-072479-00, 3/7/2020, MANUEL ANDRÉS BROSETA DUPRE, EN REP PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**

*Solicita que se tenga por justificada la inexistencia de valores patrimoniales en inmueble sito en la Calle Eugenia Viñes nº 104-Pavía 83, y consecuentemente, se proceda a su descatalogación y a fijar para la manzana delimitada por las calles d'Espadàn, Eugenia Viñes, Historiador Coloma y Pavía, donde se ubica este inmueble, una altura modal mínima de 3 plantas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

Según el informe emitido por el equipo redactor, la razón inicial de dicha protección se debe a la intención de mantener el recuerdo de las actividades históricas que se dieron en el Cabanyal, y la protección tipológica pretendía el mantenimiento de determinadas características como son parcelación, técnicas constructivas, programa funcional etc. que forman parte y constituyen un conjunto de valor. Sin perjuicio de ello, considera que esta edificación, tal y como justifica el alegante, no posee estas características y su interés se debe principalmente al recuerdo de una actividad económica tradicional existente en la zona, por lo que teniendo en cuenta el costo de oportunidad y revisadas las características propias del edificio, justifica la supresión de su protección tipológica.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En relación a la altura, argumenta que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana. Analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la consideración de las alegaciones presentadas, en la que se concluye la necesaria viabilidad.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo ello se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimarla en el resto de los aspectos que incluye.

**Nº ALEGACIÓN: A-186. RE 00118-2020-072484-00,3/7/2020, MANUEL ANDRÉS BROSETA DUPRE, EN REP: PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**

*Solicita que se tenga por justificada la inexistencia de valores patrimoniales en inmueble sito en la Calle Eugenia Viñes nº 106-Pavía 85, y consecuentemente, se proceda a su descatalogación y que se proceda a fijar para la manzana delimitada por las calles d'Espadà, Eugenia Viñes, Historiador Coloma y Pavía, donde se ubica este inmueble, una altura modal mínima de 3 plantas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

El equipo redactor ha informado que la protección tipológica pretende el mantenimiento de determinadas características como son parcelación, técnicas constructivas, programa funcional etc. que formen parte y constituyan un conjunto de valor y que la edificación en concreto no posee estas características y su protección se debe principalmente al recuerdo histórico. No obstante, estima que teniendo en cuenta el costo de oportunidad y revisadas las características propias del edificio queda justificada la supresión de la protección tipológica.

En relación a la altura, argumenta que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana. Analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Respecto a la falta de justificación de la viabilidad económica, el equipo redactor ha actualizado la Memoria de Viabilidad expuesta al público al resultado de la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



consideración de las alegaciones presentadas, en la que se concluye la necesaria viabilidad.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo ello se propone estimar parcialmente la alegación en lo referente a la eliminación de la protección del edificio y desestimar el resto de los aspectos que incluye.

**ALEGACIÓN: A-188. RE 00118-2020-075659-00, 10/7/2020, CAROLINA JUAN NADAL, EN REP: ELVIRA MONDRAGÓN GARCÍA.**

*Relativa al edificio sito en la Calle Padre Luis Navarro nº 125, solicita se le retire la protección ya que no dispone de las condiciones mínimas de habitabilidad, que se disminuye la posibilidad de plantear acciones de mejora e intervenir con la calidad arquitectónica que merece la vivienda y que se imposibilitaría enrasar la cornisa con el edificio colindante que es de 3 alturas.*

El equipo redactor ha informado que dadas sus características morfológicas y tipológicas, se puede concluir que no se corresponde con el modelo dominante en el barrio, por lo que, teniendo en consideración los argumentos expuesto por el alegante, y revisadas las características de la edificación, informa favorablemente la alegación.

**ALEGACIÓN: A-194. RE 00118-2020-081293-00, MARÍA MARTÍ ROCA 2269XXXXH.**

*Solicita que se revise en los planos del PEC las parcelas sitas en c/José Benlliure 205 y c/Escalante 236 puesto que se ha detectado una errata en la definición de las parcelas en el plano "PEC. Corrección planos O.08B4 Alineaciones (Mayo 2020). Solicita también, se revise la protección tipológica indicada en Escalante 236 puesto que actualmente se compone de un solar y un trastero en ruinas sin ningún valor arquitectónico.*

Revisada la documentación, el equipo redactor señala que se corregirá el error descrito por una parte y se descatalogará el solar de calle Escalante, por lo que informa favorablemente lo solicitado.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## 2. ALEGACIONES RELACIONADAS CON LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

### **ALEGACIÓN: A-21: RE 00190-2020-008689-00, 2/7/2020, ISABEL PELEGRÍ MODET, EN REP ICE GENERAL ASSETS, S.L.**

*Indica que esa mercantil es propietaria de la finca urbana situada en las calles Francisco Cubells 57, Progreso y Padre Luis Navarro, perteneciente a la manzana 344 del CHP-2 (Conjunto Histórico Protegido -Grao-Cabanyal), que se trata de un solar en el que existía un edificio protegido por el PGOU con un nivel de Protección 2, , que fue demolido, manteniéndose su protección hasta el PEC actual. Solicita se asigne a la manzana 344 una altura máxima de tres plantas, altura que se obtiene tras el análisis pormenorizado de cuál ha de ser la altura modal de cada manzana.*

El equipo redactor ha emitido informe indicando que se trata de un solar de un edificio protegido por PGOU con un nivel de Protección 2 y que este nivel de Protección no permite la demolición, sino su rehabilitación manteniendo aquellos elementos de carácter estructural. En caso de demolición por alcanzar un estado de ruina no recuperable por medios constructivos convencionales, se exige su reposición

Indica que se solicita que se considere una altura de tres plantas, teniendo en cuenta el volumen del edificio demolido tenía y argumenta que aunque la Altura de referencia de la Manzana 344 en todas sus fachadas es de dos plantas, observando las alturas de las esquinas recayente a la calle Francisco Cubells, la altura dominante es de tres plantas, por lo que considera justificado acceder a los solicitado. Si se repone el edificio disponiendo de la información de la que se dispone, considera positivo incluir el solar como protección parcial y reponer el edificio con los condicionantes que las NNUU del PEC establece para este nivel de protección.

Por todo ello, Informa favorablemente incluir el solar con un nivel de protección Parcial y la reposición en la medida de lo posible del edificio con las tres plantas de altura que poseía, por lo que se incorporará al catálogo la correspondiente ficha de protección.

### **ALEGACIÓN: A-56: RE 00118-2020-072061-00,3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a inmueble sito en la Calle Escalante nº 62, señala que mientras que en el plano de alturas y alineaciones aparecen 3 plantas como altura máxima de la manzana, en la ordenanza gráfica de alturas la línea de alturas máximas está en 2 alturas. Se solicita que se subsane la contradicción modificando la Ficha de las alturas reguladoras a tres plantas.*

El documento de mayor precisión para de definir la altura máxima admisible es lógicamente la ordenanza gráfica. Otra cuestión es la altura aplicable en el caso de parcelas pasantes que dan frente a dos calles con diferente altura máxima, donde se debiera cumplir por la edificación el máximo establecido en cada frente de parcela.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por ello, se considera que debe regularse en las NNUU esta circunstancia, de manera que quede bien definido el aprovechamiento de las parcelas, y corregir en su caso, las divergencias observadas por el alegante.

**ALEGACIÓN: A-57: RE 00118-2020-072068-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a inmueble sito en la Calle La Marina nº 25, solicita el incremento de las alturas previstas considerando las previsiones del planeamiento anterior.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que para calcular la altura de cornisa dentro del ámbito de la zona de ordenación CHP-2, según las NNUU del POGUV se tendrá que calcular la altura modal de cada una de las manzanas, con un límite de tres plantas tal como se establece en la Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia. Que el PEC tiene potestad jurídico-urbanística para establecer las alturas de cornisa máximas dentro de su ámbito

Argumenta que el método de calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales se dificulta enormemente al tratarse de un tejido formado por manzanas muy alargadas y estrechas, encontrándose casos de edificios recayentes dos calles Por otra parte, este ejercicio se dificulta más aún con la existencia de multitud de edificaciones sustituidas, con mucha más altura, y que ante esa dificultad metodológica, se ha optado por un método que considera que se ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia. Concluye que como puede apreciarse en la ficha de la manzana 117, la altura de referencia es de dos plantas, no existiendo ninguna razón o circunstancia para no atenerse a la misma

Por todo ello, se informa desfavorablemente la presente alegación.

**ALEGACIÓN: A-59: RE00118-2020-072214-00,3/7/2020,JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REPRESENTACIÓN DE: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a inmueble sito en Cale Pavía 97, solicita la corrección del error detectado en el Plano de Ordenación O.08b6 del PEC-2 que atribuye a este inmueble un nivel de protección parcial, cuando no figura en el Catálogo de bienes protegido y la modificación de la altura máxima permitida, pasando de 2 a 3 plantas.*

El equipo redactor ha informado que de la consideración del entorno inmediato, se deduce que la altura dominante es de una y dos plantas, sin mencionar que existe una protección parcial propuesta en este edificio. No obstante, después de revisar las características morfológicas, tipológicas, así como el estado de la edificación propone suprimir la protección.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar la alegación en lo relativo a la desprotección del inmueble, desestimando el incremento de las alturas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



**Nº ALEGACIÓN: A-76: RE 00118-2020-071753-00, 2/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Solicita se admitan 3 plantas en la parcela sita en C/ Progreso nº 127, poniendo de manifiesto que el 28 de abril de 2020, se solicitó licencia para la construcción de un edificio en la parcela bajo las premisas iniciales del PEC-1, esto es 3 plantas; un edificio que permitiría una mejora en el equilibrio y la armonización de la manzana donde se ubica, ajustado a la altura típica que presenta el Barrio del Cabanyal y que sería coherente con el entorno existente.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que para calcular la altura de cornisa dentro del ámbito de la zona de ordenación CHP-2, según las NNUU del POGUV se tendrá que calcular la altura modal de cada una de las manzanas, con un límite de tres plantas tal como se establece en la Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia. Que el PEC tiene potestad jurídico-urbanística para establecer las alturas de cornisa máximas dentro de su ámbito

Argumenta que el método de calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales se dificulta enormemente al tratarse de un tejido formado por manzanas muy alargadas y estrechas, encontrándose casos de edificios recayentes dos calles Por otra parte, este ejercicio se dificulta más aún con la existencia de multitud de edificaciones sustituidas, con mucha más altura, y que ante esa dificultad metodológica, se ha optado por un método que considera que se ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia. Concluye que como puede apreciarse en la ficha de la manzana 304, la altura de referencia es de dos plantas, no existiendo ninguna razón o circunstancia para no atenerse a la misma

**ALEGACIÓN: A-133: RE 00118-2020-072262-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a edificio sito en C/ Pavía 93 y Eugenia Viñes 112, solicita que se proceda a fijar para la manzana delimitada por las calles d'Espadà, Eugenia Viñes, Pintor Ferrandis y Pavía, una altura modal mínima de 3. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

El equipo redactor ha informado que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana, y que, analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas. Indica además, que como puede apreciarse las alturas dominantes, tanto en los lienzos de fachadas de la calle Eugenia Viñes, como los recayentes la calle Pavía son de una y dos plantas, razón por la que se ha establecido la altura máxima del edificio en dos plantas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por otra parte argumenta que, el Estudio de Viabilidad, así como la Memoria de Sostenibilidad, forman parte indisoluble del PEC y se incorporarán actualizados a la Documentación del PEC.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-134: RE 00118-2020-072248-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a la altura de la manzana donde se ubica el edificio sito en la Calle Eugenia Viñes nº 110 y Pavía nº 91, solicita se incremente el número de alturas de la manzana donde se incluye la parcela objeto de la alegación a 3 alturas en vez de 2. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

El equipo redactor ha informado que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana, y que, analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas. Indica además, que como puede apreciarse las alturas dominantes, tanto en los lienzos de fachadas de la calle Eugenia Viñes, como los recayentes la calle Pavía son de una y dos plantas, razón por la que se ha establecido la altura máxima del edificio en dos plantas.

Por otra parte argumenta que, el Estudio de Viabilidad, así como la Memoria de Sostenibilidad, forman parte indisoluble del PEC y se incorporarán actualizados a la Documentación del PEC.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Por todo lo expuesto, se propone desestimar la alegación presentada.

**Nº ALEGACIÓN: A-137 REGISTRO DE ENTRADA 00118-2020-072233-00. FECHA 3/7/2020  
 NOMBRE Y APELLIDOS: JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REPRESENTACIÓN DE: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Indica que existe un error respecto del inmueble sito en la calle Pavía nº 95, ya que no figura en el Catálogo del PEC2, y sin embargo, el Plano de Ordenación O.08b6 del PEC-2 atribuye a este inmueble un nivel de protección parcial y solicita que la altura*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



màxima de la manzana delimitada por las calles d'Espadán, Eugenia Viñes, Pintor Ferrandis y Pavía se de 3 plantas en vez de 2. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.

El equipo redactor ha informado que después de revisar las características morfológicas, tipológicas así como el estado de la edificación procede eliminar la protección, corrigiendo el error del plano de Ordenación O.08b6. Indica además, que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana y que analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Por otra parte argumenta que, el Estudio de Viabilidad, así como la Memoria de Sostenibilidad, forman parte indisoluble del PEC y se incorporarán actualizados a la Documentación del PEC.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

A la vista de lo relacionado se considera que procede corregir el error a que se refiere el alegante, desestimar el resto de los aspectos de la alegación.

**ALEGACIÓN: A-138: RE 00118-2020-072357-00,3/7/2020,  
 JORGE PIERA GREGORI 2438XXXXF**

*Respecto de la parcela sita en la C/ San Pedro número 64, esquina calle Pescadores número 1, solicita el aumento de altura a planta baja más dos alturas.*

El equipo redactor ha informado que el método de calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales se dificulta enormemente al tratarse de un tejido formado por manzanas muy alargadas y estrechas, encontrándose casos de edificios recayentes a dos calles. Por otra parte, este ejercicio se dificulta más aún con la existencia de multitud de edificaciones sustituidas, con mucha más altura, y que ante esta dificultad metodológica, se ha optado por un método que consideramos que se ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello se han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia.

Además indica que se pretende recuperar la tipología originaria y más extendida en el casco histórico del Cabanyal-Canyamelar y que es la de vivienda familiar con dos plantas.

Por ello, se considera que procede desestimar la alegación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



**ALEGACIÓN: A-142: RE 00105-2020-001843-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa a edificio sito en C/ Progreso 35, solicita pasar de 2 a 3 alturas máximas permitidas en la parcela argumentando que sería imposible el alineamiento de alturas con los inmuebles levantados en la misma manzana y zona en las que, como se ha dicho, predominan los edificios de 3, 4 y hasta 6 alturas, y que se mantendría indefinidamente la visibilidad de medianeras.*

El equipo redactor ha informado que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana, y que analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Por ello se informa desfavorablemente la toma en consideración de la presente alegación.

**ALEGACIÓN: A-149: RE 00118-2020-072422-00, 3/7/2020, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Relativa al inmueble sito en la Calle José Benlliure nº 40 y Calle Progreso nº 37, solicita se establezca en la manzana donde se ubica una altura máxima de 3 plantas, argumentando que con la prevista sería imposible el alineamiento de alturas con los inmuebles levantados en la misma manzana y zona en las que, como se ha dicho, predominan los edificios de 3, 4 y hasta 6 alturas, y se mantendría la visibilidad de medianeras.*

El equipo redactor ha informado que la metodología que se ha utilizado para el cálculo de las alturas ha sido la consideración de las alturas históricas dominantes en el perfil correspondiente de la manzana, y que analizando los perfiles de la manzana se observa que las alturas dominantes son de 1 y 2 plantas, por lo que no se justifica acceder a la solicitud de aumento a tres plantas.

Por ello se informa desfavorablemente la toma en consideración de la presente alegación.

**ALEGACIÓN: A-159: RE 00110-2020-023148-00, 6/7/2020, ANTONIO VICENTE SOLER RUIZ 2253XXXXJ.**

Invoca la ausencia de valores que justifiquen la protección de las naves en la calle Juan Mercader nº 16 y solicita su desprotección.

El equipo redactor ha informado que se trata de la Antigua Tonelería de Vicente Soler, fundada en el año 1930 cuya actividad principal fue la producción de toneles para el envase y transporte de vino destinado a la exportación. Considera que constituye un ejemplo interesante de la arquitectura industrial de las primeras décadas del s. XX, pero también tiene un interés de tipo etnológico, pues es testimonio físico de las maneras tradicionales de organizar y desarrollar la elaboración de toneles.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Indica que la Ley 5/2007 de modificación de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano recoge en su artículo 1 entre los bienes del patrimonio cultural valenciano los de carácter etnológico:

*"3. También forman parte del patrimonio cultural valenciano, en calidad de Bienes Inmateriales del Patrimonio Etnológico, las creaciones, conocimientos, técnicas, prácticas y usos representativos y valiosos de las formas de vida y de la cultura tradicional valenciana".*

Y que este articulado también tiene referencia en la categoría de Bienes de Relevancia Local en el artículo 55 de la Ley 5/2007 de modificación de la Ley 4/1998: "aquellas creaciones, conocimientos, prácticas, técnicas, usos y actividades más representativas y valiosas de la cultura y las formas de vida tradicionales valencianas".

A la vista de lo expuesto, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-182: RE 00118-2020-072464-00, 3/7/2020, MANUEL ANDRÉS BROSETA DUPRE, EN REP PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**

*Relativa a edificio sito en la Calle Eugenia Viñes nº 62 y Pavía nº 4, solicita el cambio de altura máxima permitida en la manzana delimitada por las calles Eugenia Viñes, Pescadors, Pintor Ferrandis y Pavía pasando de a 3 plantas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

El equipo redactor ha informado que los edificios situados se sitúan en una manzana, cuyas alturas dominantes de las edificaciones existentes son de una y dos plantas, son colindantes a "La Fábrica de Hielo", incluido en el Catálogo de Protecciones como Espacio Etnológico de Interés Local. (BRL) y están del área de afección del conjunto de Bienes Protegidos correspondientes a,

- C-16 "Casa del Bous y antiguos teñidores".
- C-17 "Fábrica de Hielo"
- C-18 "Lonja de Pescadores"
- C-19 "Grupo de Viviendas Calle Pavía"

Por ello, entiende que están perfectamente justificados los parámetros urbanísticos que se establecen en el PEC.

Por otra parte argumenta que, el Estudio de Viabilidad, así como la Memoria de Sostenibilidad, forman parte indisoluble del PEC y se incorporarán actualizados a la Documentación del PEC.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

A la vista de lo relacionado se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-183: RE 00118-2020-072470-00, 3/7/2020 y A-184: RE 00118-2020-072478-00. 3/7/2020, MANUEL ANDRÉS BROSETA DUPRE, EN REP PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.**

*Relativa al inmueble sito en la Calle Pavía nº 87 (ahora, José Ballester Gozalvo), solicita que se proceda a fijar para la manzana delimitada por las Calles Espadà, Eugenia Viñes, Historiador Coloma y Pavía una altura modal mínima de 3 plantas. Además, alega la falta de justificación de la viabilidad económica del Plan y solicitan la compatibilidad del uso hotelero en la Subárea ARP-2.*

El equipo redactor ha informado que los edificios situados se sitúan en una manzana, cuyas alturas dominantes de las edificaciones existentes son de una y dos plantas, lo que justifica las aturas incluidas en el Plano de Alineaciones y Alturas O.08 B del PEC.

Por otra parte argumenta que, el Estudio de Viabilidad, así como la Memoria de Sostenibilidad, forman parte indisoluble del PEC y se incorporarán actualizados a la Documentación del PEC.

En cuanto a la indebida exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

A la vista de lo relacionado se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-190: RE 00118-2020-075979-00.10/7/2020. JON PEÑA BALLANO, EN REP PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES TRAPAGARAN Y CHURRUCA, 2000, S.L.**

*Como propietaria de los derechos de levante y la concesión administrativa del inmueble situado en la C/ Eugenia Viñes, 70 de Valencia alega una serie de aspectos que en síntesis, se refieren a:*

- Argumentan la discrepancia de alturas entre el PEC y el PE del Paseo Marítimo y reclaman el mantenimiento de las alturas previstas en este último.
- Cuestionan la protección parcial del edificio, ya que en la actualidad solo queda en la parcela la fachada con unas piezas cerámicas donde aparece el año del edificio.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



- Reconsideración de la peatonalización o reducción del tráfico en la Calle José Ballester Gozalvo y control acústico de la actividad que se realiza en la Fábrica de Hielo.

El equipo redactor ha informado, en síntesis, que considerando los criterios establecidos para la determinación de alturas, por medio del estudio de los frentes de fachadas, de donde se deduce una altura reguladora, en el caso de esta parcela debe mantenerse en dos plantas. En lo referente a la protección, ha indicado que dado que se trata exclusivamente de una fachada, no existiendo cuerpo de edificio y reconsiderando la valoración realizada respecto del panel cerámico, consideran que procede acceder a la descatalogación solicitada. En cuanto a las cuestiones relacionadas con la reducción de tráfico o el control de ruido, consideran que estas cuestiones exceden del alcance del presente Plan.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar la alegación en lo relativo a la descatalogación del inmueble y desestimar el resto de los aspectos que incluye.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



### 3. ALEGACIONES RELACIONADAS CON LAS DOTACIONES PÚBLICAS

#### **ALEGACIÓN: A-3. RE 00105-2020-1561, JOSEFA MARIGIL DEL RÍO, EN REP ESCUELA NACIONAL DE ORIENTACIÓN MARÍTIMA Y PESQUERA.**

*En primer lugar, expone una queja por haber expuesto el PEC dentro del periodo de confinamiento impuesto en el Estado de Alarma y como consecuencia de la contestación a la alegación presentada en el primer periodo de exposición considera en esencia, lo siguiente:*

- *Que se percibe un desconocimiento físico del espacio.*
- *Que en la contestación se habla de edificios cuando se trata únicamente de un solo edificio. Actualmente es un depósito de coches.*
- *Se reitera la necesidad de utilizar parte del inmenso solar a una escuela pública de primaria.*
- *Que en las Normas de PGOU no se puede utilizar como residencial un espacio de carácter cultural.*
- *Que se tiene la oportunidad de recuperar este espacio maltratado.*
- *Considera bueno que se puedan reubicar los propietarios del bloque portuarios, y que si se soluciona en uno de los edificios, el resto sea para la venta, alquiler o lo que se considere oportuno.*
- *Que no es necesario poner dos moles encima del proyecto agro cultural.*
- *Recomienda que se paseen por la zona antes de tomar ninguna decisión.*

Dado que la alegación reproduce la presentada en la primera fase de exposición pública del Plan, el equipo redactor se reitera en los mismos argumentos que dieron en la contestación correspondiente. Por lo que respecta a los propietarios de los Bloques Portuarios, se ha incluido en la Ficha del PAA-3 "Portuarios", la vinculación de los dos bloques de viviendas previstos en el solar objeto de la alegación, siendo necesarios, ambos bloques para la reubicación de los propietarios del actual Bloque de Portuarios .Es necesario por lo tanto, la utilización de dicho solar a este fin de características altamente sociales, para la solución de un problema ancestral en Barrio, como es el del "Bloque Portuarios".

#### **ALEGACIÓN: A-13. 00118-2020-70815, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SCM CABANYAL REAL ESTATE S. L. U.**

*Se solicita que el equipamiento Eq-EX11 previsto en el inmueble ubicado en la calle Luis Despuig 25, se excluya y que recupere su uso como residencial que le otorgaba el planeamiento con anterioridad. Se solicita que se excluya también de la protección tipológica incluida en el Catálogo.*

El equipo redactor indica que se trata de dos naves existentes en la calle Luis Despuig nº 23 y 25 en la misma parcela catastral y que tiene conocimiento de la implantación por parte del Ayuntamiento de un Equipamiento en la nave correspondiente a la calle Luis Despuig nº 23. Indica que a la vista de la alegación presentada en la primera

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



exposició pública, dades les circumstàncies especials que se daban en esta parcel·la, se proposo una solució per mitjà de la constitució de un Complejo Inmobiliario, pero que tal como se expone en la presente alegació se ha realizado una segregación, conformando dos fincas independientes, siendo la finca nº 18.481, correspondiente a la nave situada en Luis Despuig nº 25 de propiedad de SMC Cabañal; y la finca nº 18.482 correspondiente a la nave situada en Luis Despuig nº 23, propiedad del Ayuntamiento.

Considera que dado que la propiedad ya está segregada, no tiene sentido la utilización del Complejo Inmobiliario, por lo que informa favorablemente la alegación estableciendo el Equipamiento en la nave correspondiente al nº 23 y dejando como uso residencial la nave correspondiente al nº 25, eliminando la protección tipológica de ambos inmuebles.

**ALEGACIÓN: A-55. RE 00118-2020-71998, JOSÉ JULIÁN PONCE GARCÍA, EN REP CLUB ATLETISMO POBLTAS MARITIMS**

*Solicita un módulo de atletismo en la parcela dotacional multiusos del PIN Piscinas*

La decisión última sobre el uso de la mencionada parcela dotacional 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 misma, por lo que se considera que no procede entrar a valorar esta alegación en ese trámite.

**ALEGACIÓN: A-68 RE \_00118-2020-71911, SANTIAGO MARTÍNEZ CANTÓ 24XXXX67X**

*Manifiesta que es propietario de una parcela de suelo urbano de uso terciario situada en la calle Arquitecto Alfaro nº 47 e incluida en el citado plan, en la que el PEC modificado califica como Equipamiento dotacional público destinado a aparcamiento, y la obtención del aprovechamiento que le corresponde queda supeditada al desarrollo de una unidad de ejecución, por lo que los propietarios de suelo afectados por dotaciones públicas no podrán disponer del nuevo aprovechamiento de manera autónoma, por lo que solicita la adjudicación de una parcela urbanizada de disposición autónoma y concesión de licencia directa.*

El equipo redactor ha informado en esencia, que uno de los Objetivos básicos del PEC, consiste en recuperar la calle, como lugar de encuentro y esparcimiento como lo fue en antaño. Para ello, es necesario liberarlas del aparcamiento de vehículos.

En el caso que nos ocupa, se trata de un suelo a obtener, que deberá por lo tanto ser compensado por medio de una reserva de aprovechamiento y que como puede observarse, en la Memoria de Viabilidad del PEC, el Ayuntamiento, por diversas vías poseerá un conjunto de ingresos, bien por los excedentes de aprovechamiento, bien por la enajenación de bienes lucrativos.

Aunque el alegante plantea la incertidumbre que supone la no adscripción concreta a ninguna de las UEs, de las que presumiblemente el Ayuntamiento poseerá

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



excedentes de aprovechamiento que pueden servir para compensar el valor del suelo, entienden, que la no adscripción del aprovechamiento a ninguna actuación, permite que la compensación del suelo se realice sin tener que esperar al desarrollo de ninguna de ellas, lo que consideran mucho más flexible, permitiendo la compensación económica o en aprovechamiento con antelación.

**ALEGACIÓN: A-152. RE 00118-2020-72486, PLÁCIDO AGUDO OROZCO, EN REP DE SAREB**

La SAREB, como propietaria de una parcela sita en la C/ Arquitecto Alfaro 41 calificada por el PEC a Equipamiento Público con destino a un Edificio de Aparcamiento de alquiler social expone las alegaciones que se relacionan a continuación, junto con la valoración que se realiza de ellas:

- *Imprudencia del Ayuntamiento como Órgano Ambiental y preferencia de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria*

Estas alegaciones ya fueron esgrimidas en la primera exposición pública del PEC, informando el 28/02/20, el equipo técnico de la Dirección General de Ordenación Urbanística, que el Plan se había 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, no generando, por tanto, efectos significativos en el medio ambiente.

Por lo que respecta a la competencia del órgano ambiental, informar que, aunque en el plan se modifique algún elemento de la ordenación estructural, esta circunstancia no interfiere en la identificación del órgano ambiental competente, sino que afecta exclusivamente a la competencia del órgano encargado de la aprobación definitiva del mismo, que es la administración autonómica, sin que, de conformidad con lo establecido en el artículo 48.3,c) de la LOTUP, se considere que el órgano ambiental es el Ayuntamiento, al afectar el Plan a la ordenación estructural de suelo urbano urbanizado, sin modificar el uso dominante, con independencia del estudio de posibles afecciones sectoriales en materia de patrimonio, movilidad, acústica, paisaje y otros; no apreciándose, por tanto, 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.

- *Falta de motivación en el Informe Ambiental*

Con relación a lo expresado en este apartado relativo a la ausencia de justificación suficiente en razón de su presumible afección significativa al medio ambiente, en resolución ambiental emitida, informar que en la misma no solo se han estudiado las afecciones sectoriales (medioambientales o no), sino también aquellas alegaciones y sugerencias formuladas por particulares, sin obviar que se ha realizado una valoración y se ha estudiado la previsión de impactos de la actuación, concluyendo que la actuación propuesta no compromete ninguna modificación sobre dichos factores al no suponer un aumento de emisiones, ni empeoramiento de niveles de contaminación atmosférica, ni agravamiento de posibles riesgos naturales o mayor riesgo de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



generación de residuos, al focalizarse la actuación en un suelo urbano consolidado, y no ejercer afección medioambiental alguna en la visión, previsión y directrices de los elementos estratégicos del territorio y las consideraciones establecidas sobre el cambio climático, considerándose la propuesta planteada como una actuación de ámbito reducido en una zona consolidada de la ciudad. También señala la resolución ambiental que la propuesta de planeamiento tampoco afecta ni viene afectada por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, ni incide en algún otro instrumento de planificación territorial o sectorial vigente.

- *Insuficiencia de la Memoria de Viabilidad Económica*

A estos efectos, debe tenerse en cuenta que el período de Información Pública al que se ha visto sometido el documento de Versión Preliminar del PEC viene justificado legalmente en el artículo 53.6 de la LOTUP y tiene por finalidad exponer de nuevo y exclusivamente aquellas modificaciones derivadas de las alegaciones aceptadas durante el anterior período de Información pública y que se consideran sustanciales con respecto a las originarias, lo que exige de exponer el resto de determinaciones del PEC y aquellos documentos anteriores que no se modifican sustancialmente.

No obstante lo anterior, la MVE adaptada a las modificaciones que se deriven de la consideración de las alegaciones presentadas, se incorporará al documento que se apruebe por el Ayuntamiento.

- *Infracción del principio de equidistribución*

El equipo redactor ha considerado que se equivoca el alegante al entender que la obtención pública de los suelos dotacionales situados en régimen de Actuaciones Aisladas y que se vinculan a las Unidades de Ejecución se obtienen por ocupación directa sin que se concrete la Unidad de Ejecución a la que se adscriben, añadiendo que al disponer el suelo de su propiedad la condición de solar, el aprovechamiento que se le adjudique para compensar su valor urbanístico deberá realizarse libre de cargas. Considera que el procedimiento previsto en el PEC para la obtención de estos suelos calificados como Dotacionales aislados difiere del tradicional expresado por el alegante, pues se apoya en un procedimiento que viene establecido en los apartados 4.1 y 4.2 del artículo 11.2 de sus Normas Urbanísticas, cuya explicación y modalidades de aplicación se expresan con claridad en el apartado 5.2.1.2 de la Memoria Justificativa, procedimiento que se basa en el nuevo concepto de Aprovechamiento Adicional que ha venido a innovar el artículo 72.8 de la LOTUP.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-164, RE 00118-2020-72573, OLGA BELLO VILARIÑO, EN REP "GALP ENERGÍA ESPAÑA, S. A. U."**

*Manifiesta que GALP es titular de la estación de servicio ubicada en la calle de la Serrería, 14, de la ciudad de Valencia. La Modificación del PEC prevé la ubicación en parte de la parcela propiedad de GALP (aproximadamente 930 m2) el desarrollo de una actuación aislada para la obtención de equipamiento consistente en un*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



aparcamiento en altura (actuación denominada "EQ-AIS 1"), de 2.160 m2 de superficie. Así, la regulación propuesta en el PEC, al reducir drásticamente la superficie útil de la Estación de Servicio, no solamente frustraría la entrada de nuevos proyectos y tecnologías a la que nos acabamos de referir, sino que tiene un fuerte impacto sobre la viabilidad económica de la Estación.

Propone el estudio de alternativas que permitan compatibilizar el uso de aparcamiento en altura previsto para la actuación "EQ-AIS 1", con el mantenimiento de la funcionalidad de la Estación de Servicio. Así, sería posible plantear como alternativa a la ordenación propuesta por el PEC, el mantenimiento de las instalaciones existentes en la Estación de Servicio en la planta baja, y ubicar en las demás plantas el uso de aparcamiento, siendo ambos usos plenamente compatibles, normativa ni funcionalmente.

El equipo redactor señala que dada la coincidencia de lo solicitado por GALP con las previsiones establecidas en el PEC para la construcción de este tipo de Equipamientos públicos en régimen de Complejo Inmobiliario de carácter urbanístico, no existe problema alguno, sino más bien al contrario, poder aceptar la Alegación presentada difiriéndose su materialización a la ejecución del mismo mediante la formulación del correspondiente Convenio que recoja las condiciones derivadas de la constitución del Complejo de acuerdo a las determinaciones establecidas en el TRLS/15 y las normas del PEC." En consecuencia, se estima la alegación formulada.

**ALEGACIÓN: A-171. RE 00118-2020-72715, GLORIA ARNANDIS ESTARLICH, EN REP DE COBARRACA COHOUSING.**

Solicita:

- a) La modificación del artículo I.16. Dotación de aparcamientos incorporando una exención al número de plazas de aparcamiento, para aquellos proyectos comunitarios que justifiquen que no se requieren de las plazas exigidas, una plaza por unidad familiar, en la subzona de ordenación en la que se encuentre emplazado.
- b) La modificación y/o incorporación para el uso de residencial comunitario y alojamientos dotacionales que se proyecten bajo los principios de apoyo mutuo vecinal y sostenibilidad territorial y ambiental de una exención a la dotación de aparcamientos que se viene aplicando, una plaza de aparcamiento por unidad familiar, en cualquiera de las subzonas de ordenación.

El equipo redactor señala que el Artículo I.16 de las NNUU ya establece las exenciones del cumplimiento de esta dotación en los siguientes casos:

- a) En parcelas que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admitan la inscripción de un rectángulo de 12x20, únicamente se exigirá la reserva de aparcamiento que resulte de destinar en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, bien la planta baja de la edificación o una planta sótano.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



b) Esta exigencia podrá eximirse de manera total en aquellas parcelas en las que, por sus reducidas dimensiones, singulares condiciones físicas, patrimoniales u otras situaciones debidamente justificadas, imposibiliten el cumplimiento.

Entienden que, aunque en un futuro el uso de automóvil quede sustituido por otros medios de transporte mucho más sostenibles, hoy por hoy es necesaria esta reserva y no considera justificado su supresión con carácter general.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



#### 4. ALEGACIONES RELACIONADAS CON LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**ALEGACIÓN: A-4 : RE 00190-2020-008166-00, M<sup>o</sup> ÁNGELES MAROTO FERRER 198XXX1M.**  
**ALEGACIÓN: A-8: RE 00118-2020-068743-00, PALOMA SÁNCHEZ TARÍN, EN REP ASOCIACIÓN DE VECINOS PAVIMAR.**

*Solicitan se modifique el error existente en el Informe sobre Modificaciones, en su punto 22 "Cambio de dotacional a residencial" y que las parcelas ubicadas en la C/ Pavía nº 17 y Eugenia Viñes nº 2" se trata de Eugenia Viñes nº 42 en lugar de 2.*

El Informe sobre Modificaciones no tiene nada más que carácter informativo, estando correcto en los Planos de Ordenación, por lo que se estima la alegación debiendo en consecuencia modificarse el error.

**ALEGACIÓN: A-18 RE 00118-2020-071485-00, ÁLVARO DE ELERA SAN MIGUEL HURTADO. EN REP VICENTA SANDRA JULIA MUÑOZ CATALUÑA**

*Como propietario de un inmueble en la calle José Benlliure nº 21, con un corral o patio anejo que recae a la calle Escalante nº 42, solicita que el PEC recoja que se trata de una sola finca para poder mantener la tipología y hacer coincidir la realidad física con la realidad urbanística.*

A la vista de la documentación aportada por el alegante el equipo redactor considera que procede estimar la alegación y grafiar en Ficha de la parcela la existencia de una única parcela coincidiendo con lo existente en el catastro.

**ALEGACIÓN: A-19: RE 00118-2020-071495-00, GUILLERMO CUESTA SOTO 2167XXXXF.**

*Solicita que se regularice en el plano 8 B de alineaciones y alturas, la línea de fachada existente en la calle José Benlliure nº 340 y 344, en donde existe un estrechamiento importante que impide la realización de una correcta sección de la calle. Dicho estrechamiento no se debe a un edificio, sino a un vallado de un solar, lo que facilita la modificación.*

El equipo redactor señala que como criterio general del PEC, se han mantenido las "desalineaciones" históricas, más aún cuando la declaración del BIC lo establece con carácter normativo, pero que no obstante, se trata de una zona fuera del ámbito del BIC, cuyo estrechamiento es cierto que altera la sección de la calle y la inexistencia de edificación facilita y posibilita la modificación de la alineación, prolongando la línea de fachada del resto de la calle.

Por todo ello, informa favorablemente la alegación y propone realizar la modificación propuesta, estimando en consecuencia la alegación.

**ALEGACIÓN: A-64 RE 00118-2020-072299-00 y A-135 RE 00118-2020-072247-00, VÍCTOR ZAHINO PÉREZ 4452XXXXG.**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Hace una serie de observaciones sobre la regulación de las Inmuebles de Protección General Tipológica incluida en el artículo 1.51 de las NNUU del PEC e indica que no es lógico que se permita la destrucción de una edificación tipológica para construir una nueva y no permitir modificar la fachada para rehabilitarla conforme a la estética pedida, el entorno y casas colindantes y la historia de la propia casa y el barrio.

El equipo redactor ha emitido informe en el sentido de que la LOTUP, establece los criterios que debe seguirse en orden a la protección de elementos, estableciendo las siguientes categorías: Protección integral, Protección parcial, Protección ambiental y Protección tipológica. Se trata de unas nuevas categorías distintas a las establecidas en las legislaciones anteriores.

Indica que la Protección General Tipológica es una protección inexistente hasta la promulgación de la LOTUP, que podría de algún modo asimilarse a la anterior "protección ambiental". Esta categoría de protección, sin embargo, no posee un carácter material, como en el caso de la Protección Parcial, sino exclusivamente conceptual, con la que se pretende el mantenimiento de ciertas características de edificios que, sin tener un valor patrimonial material, es necesaria su preservación tipológica para el mantenimiento de una zona o barrio que en su conjunto posee un valor patrimonial.

Argumenta que su regulación en las NNUU del PEC permite su rehabilitación o bien su demolición, con garantías de su reconstrucción, todo ello, tutelado por la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento.

Por otro lado, indica que en el caso de que el edificio disponga de una sola planta, se permite que pueda alcanzar las dos plantas, ya que es la altura modal del barrio en su área de ordenación CHP, y si posee más de dos plantas, se mantiene dicha altura permitiéndose las mismas intervenciones, siempre respetando los condicionantes tipológicos y morfológicos de las NNUU del PEC.

Para calcular la altura de cornisa dentro de la zona de ordenación CHP-3, según las NNUU del PGOU se tenía que calcular la altura modal de cada una de las manzanas, con un límite de tres plantas tal como se establece en la Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia.

El PEC tiene para establecer las alturas de cornisa máximas dentro de su ámbito y el método de calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales se dificulta enormemente al tratarse de un tejido formado por manzanas muy alargadas y estrechas, encontrándose casos de edificios recayentes dos calles. Por otra parte, este ejercicio se dificulta más aún con la existencia de multitud de edificaciones sustituidas, con mucha más altura.

Ante esta dificultad metodológica, se ha optado por un método consideramos que se ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello se han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Además de todo ello, se pretende recuperar la tipología originaria y más extendida en el casco histórico del Cabanyal-Canyamelar y que es la de vivienda familiar con dos plantas. Todo esto está descrito y fundamentado en las Memorias del PEC y del Catálogo de Protecciones. Esta tipología es la que permite una conexión con la calle recogida en la Memoria Justificativa como una de los objetivos principales del PEC.

Por todo lo expuesto se informa desfavorablemente la alegación.

**ALEGACIÓN: A-70: RE 00118-2020-071804-00, JUAN MIGUEL LÓPEZ RUEDA, EN REP SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L.**

*Solicita suprimir de la regulación del PEC la limitación de la cuantía de viviendas turísticas en los términos previstos en el artículo 1.49 de las NNUU invocando que contraviene los principios de la defensa de la competencia.*

El equipo redactor ha justificado en esencia, que en la primera exposición pública del PEC se proponía una limitación de la vivienda turística de un 10 %, en todo el ámbito con excepción de la zona de primera línea de playa, donde se proponía un máximo del 30 %, y de la segunda, dentro del ámbito del PIN "Entorno de Piscinas", en donde se proponía un límite de un 40 %.

Como consecuencia de las alegaciones que requerían homogeneizar las categorías y definiciones de las viviendas turísticas a las establecidas en el PE del Centro Histórico, se diferenciò la vivienda turística ocasional de la vivienda turística profesional. Además, las AAVV demandaron extender la limitación del 10 % a la totalidad del ámbito del PEC, demanda que fue tomada en consideración, y que se incorporó al Plan que se sometió al segundo procedo de exposición pública.

Si por una parte se extendía la limitación del 10% a todo el ámbito del PEC, por otra se limita exclusivamente a las viviendas turísticas profesionales, que adquieren el carácter de uso terciario. Para impedir la concentración de viviendas en una sola zona pudiendo suponer interferencias con el uso residencial, es por lo que el computo, se realiza en cada una de las manzanas.

Se trata por lo tanto, de una medida, que pretende hacer convivir dos usos compatibles, como son el residencial con el terciario que supone la vivienda turística profesional y la cuantía del 10 % viene justificada por el estudio de situaciones análogas en otras ciudades, aunque como en la propia norma se incluye, el Ayuntamiento podrá modificar esta limitación, después de la experiencia propia que se pueda adquirir con su puesta en práctica.

En cuanto a la contravención de los principios de defensa de la competencia, consideran que no se trata de una limitación a la competencia, sino una regulación de la misma. Dentro de los límites establecidos la competencia no se impide, sino que se regula como puede observarse en otras ciudades como en el caso del Plan Especial Urbanístico de Apartamentos Turísticos de Barcelona (PEUAT), en el que se limitan en términos absolutos el número de viviendas turísticas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



A la vista delo relacionado, se considera que procede desestimar la alegación.

**ALEGACIÓN: A-161: RE 00118-2020-072560-00, SERGIO CASTELLÓ FOS 8508XXXXR.**

El alegante propone un conjunto de modificaciones en las NNUU del PEC en las siguientes cuestiones:

- Art. I-15:
  - Composición de huecos, tipologías de rejas y de persianas.
  - Vuelos en aleros.
  - Elementos admisibles por encima de faldones de cubierta.
  - Incremento del ancho máximo de fachada por agregación de dos parcelas hasta 9,12 mts como máximo.
  - Profundidad edificable máxima de 12 mts cuando no se indique en planos.
  - Posibilidad de construcciones auxiliares en patio de manzana solo en planta baja pudiendo adosarse a cualquier paramento del patio incluido en cuerpo principal de edificación.
- Art. I-13:
  - Se propone que la limitación de la longitud de vuelos de fachada no se realice en porcentaje respecto de la longitud total sino en distancia a lindes laterales que será de 30 cms mínimo.
  - Prohibición de semisótanos en crujías recayentes a lindes frontales.
- Art. I-58:
  - Se propone eliminar la protección tipológica.
  - Se suprime la obligatoriedad de reedificación con cubierta inclinada.
  - Posibilidad de subir a 2 plantas los edificios con protección tipológica de 1 altura. Los de 3 plantas mantendrán ese volumen.
- Art. I-61:
  - Obligación de estudios arqueológicos cuando la actuación proponga la remoción de tierras de 1 mts de profundidad.

El equipo redactor informa favorablemente todas las modificaciones propuestas excepto las siguientes cuestiones:

- En el art. I-15 las construcciones auxiliares de patio de manzana no superarán los 20 mts.
- En el art. I-61 los estudios arqueológicos serán obligatorios en actuaciones con excavaciones superiores a 0,50 mts.
- No se admite la supresión de la protección tipológica al ser un instrumento fundamental para el equipo redactor para regular la protección de aquellos edificios que contribuyen a mantener la imagen urbana global del barrio.

El conjunto de las alegaciones propuestas aportan en su gran mayoría aspectos que vienen a matizar convenientemente el texto original. El equipo redactor ha informado favorablemente, con carácter general, las modificaciones y propone su incorporación

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



en el texto definitivo de las NNUU, a excepción de la eliminación de la protección tipológica ya que entiende necesario su mantenimiento para apoyar la necesaria protección del patrimonio edificado del barrio.

A la visto de lo informado, se considera que procede estimar la alegación en el sentido considerado por el equipo redactor.

**ALEGACIÓN: A-163 : RE 00118-2020-072567-00, MARÍA ADELA PASCUAL SERER, EN REP CORAL HOMES, S.L.**

*Indica que la mercantil CORAL HOMES S.L.U. ostenta un derecho sobre las s parcelas ubicadas en C/ Eugenia Viñes, nº 229 0128805YJ3702G0001LD y en C/ Astilleros, nº 54 0128803YJ3702G0001QD*

*Por ello, pone de manifiesto que mientras en el documento PEC INFORME DE LES MODIFICACIONES expuesto al público, se establece que se permite el uso Tho (Terciario Hotelero) en todo su ámbito y altura máxima de las edificaciones será de tres plantas permitiéndose la ubicación de piezas habitables bajo cubierta, en el documento PEC Corrección NNUU se ha eliminado del texto el uso permitido Tho en todo su ámbito, y para la regulación de las alturas se ha remitido a lo grafiado en el Plano de Alineaciones y alturas 8B6. Todos estos cambios no están justificados en ninguno de los documentos expuestos al público, lo que deja a los propietarios afectados en una situación de total inseguridad jurídica, ya que además de tener que interpretar qué documento es el válido, no existe una justificación de las modificaciones introducidas. Entienden que la decisión de reducir las alturas y permitir el uso Tho en el ámbito de la Subzona de Ordenación Residencial Plurifamiliar ARP no está justificada en los documentos expuestos al público, y especialmente en la Memoria Justificativa.*

El equipo redactor ha informado que se ha hecho un esfuerzo en propiciar el mantenimiento de las tipologías y morfologías históricas del Barrio y que en cuanto al cómputo de alturas de las edificaciones, ha realizado un trabajo pormenorizado de análisis de cada una de las manzanas como el mejor método para una toma de decisiones adecuada.

En el caso concreto de las manzanas calificadas como ARP-2, la modificación de la altura responde a la consideración de las alegaciones de los vecinos que demandaron la reducción tanto de la altura de las edificaciones previstas en las nuevas Unidades de Ejecución que el PEC proponía, como de las edificaciones de la mencionada zona ARP-2, a tres plantas + bajo cubierta. La parcela ubicada en Eugenia Viñes nº 229 y Astilleros nº 54, objeto de la alegación, está precisamente junto al ámbito en el que se plantea la construcción de dos nuevos edificios de tres plantas + bajo cubierta con la finalidad del realojo de los habitantes del Bloque Portuarios.

En cuanto a la exclusión del uso hotelero en la Subárea ARP-2, el equipo redactor ha informado que el PEC no modifica la regulación vigente incluida en el Plan Especial del Paseo Marítimo aprobado en 1990. Sin perjuicio de ello, la decisión de modificar o

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



no esta determinación del planeamiento vigente corresponderá al equipo de gobierno del Ayuntamiento.

Sin perjuicio de ello, se considera que debe incluirse en la Memoria Justificativa del PEC una justificación específica de las modificaciones que se introducen respecto de las determinaciones del Plan de Ordenación del Paseo Marítimo.

**ALEGACIÓN: A-192: RE 00118-2020-076228-00, MANUEL BAUTISTA CÍSCAR 4451XXXXG.**

*Expone que la mercantil que representa SEVEN KEYS IBERIA, S.L. es la actual propietaria del solar recayente a la calle Escalante nº 21, identificado catastralmente bajo la referencia 9618506YJ2791H0001SY y justifica que cedieron al Ayuntamiento dos porciones de terreno que conformaban vial público para ajustar la parcela a la ordenación vigente. Por ello, solicita que proceda a modificar las alineaciones del solar recayente a la calle Escalante nº 21 y a la calle del Rosario nº 4 al objeto de mantener la alineación actualmente vigente.*

El equipo redactor ha informado que el Catálogo Estructural, establece dentro del ámbito del BIC la protección de las alineaciones históricas, así como el parcelario del Barrio como bienes protegibles y que uno de los criterios del PEC consiste en mantener las "desalineaciones" históricas.

Indican que el solar objeto de Alegación se sitúa en el límite entre los ámbitos del BIC y del BRL-NHT, por lo que debiera estar sujeto a estas limitaciones. Sin embargo, el hecho de haber cedido la parte recayente a la calle, para cumplimentar la ordenación vigente en su momento, que no tenga sentido retrotraer la cesión hecha en su día para recuperar una alineación actual y físicamente inexistente, con lo problemas de gestión que ello supone y las dificultades para el favorecimiento de la regeneración que se constituye como el principal objetivo del PEC.

Entienden que está justificada la modificación de la alineación que aparece en el Plano O.08-B, en el sentido que se solicita en la Alegación.

A la vista de lo relacionado se considera que procede estimar la alegación y modificar la alineación.

**ALEGACIÓN: A-195: RE 00118 2020 0081374-00, MARIA JESUS ESTELLÉS GALLEGO, EN REP Sociedad Ateneo Musical del Puerto.**

*Manifiesta, en esencia, su total disconformidad con la reordenación propuesta en el entorno de la zona libre peatonal que unía la C/. Francisco Baldomá con la C/. Vicente Brull, prevista en el planeamiento vigente, a la que presentaba la fachada principal el edificio sede de la Sociedad Ateneo Musical del Puerto, por lo que solicita que se respete la ordenación proyectada en el derogado PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, manteniéndose la zona libre con una anchura uniforme de 18,00 m en todo su trazado, desde la C/. Francisco Baldomá a la C/. Vicente Brull.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado que, una vez analizada la alegación, así como el conjunto de elementos que componen todo el entorno como son la Chimenea Protegida, la calle Rio Sil, propone una nueva ordenación de ese entorno, y redefine la zona verde, de modo que se resuelven las afecciones al edificio de la Sociedad del Ateneo Musical del Puerto, consigue la conectividad del callejón de Rio Sil, y queda la chimenea exenta para su percepción como Bien de Relevancia Local. También ceden al Ayuntamiento el pasaje por el que se accede actualmente, para que se incluya en la futura zona verde. Por último, se modifica la alineación interior correspondiente a la profundidad edificable de la manzana con la finalidad de que el edificio de la Sociedad no quede fuera de ordenación.

Hay que tener en consideración que la Sociedad Ateneo Musical del Puerto construyó su sede en base a la ordenación establecida en el antiguo PEPRI, con su fachada principal recayente a una zona verde que en la primera documentación de este PEC se perdía. Por ello, es conveniente reconsiderar la ordenación y mantener la zona verde como estaba propuesta en el anterior PEPRI, por lo que se propone estimar la alegación en el sentido relacionado.

**ALEGACIÓN: A-196.RE 00106-2020-001945-00,CARMEN LAGUARDIA CUBELLS, EN REP HERMANOS BELENGUER, C.B.**

*Relativa a parcela sita en la Calle Luis Peixó esquina con calle Conde Melito, solicita se mantengan las calles Conde de Melito y prolongación de Felipe Vives de Cañamas con 12 y 10 metros respectivamente tal y como se disponían en el planeamiento anterior.*

El equipo redactor ha informado favorablemente la propuesta, por lo que procede estimar la alegación procediendo a su modificación en los planos correspondientes.

**ALEGACIÓN: A-198. RE 00118-2020-0156500, WEI LU LIU 5179XXXXE**

*Relativa al inmueble sito en la Calle Doctor Lluch 231, con una superficie de huella de 40 m2. Solicita poder construir PB+2 para poder desarrollar un mínimo programa funcional. Para ello y en base a los nulos valores patrimoniales del edificio actual se solicita su descatalogación.*

El equipo redactor, una vez analizada la información aportada por la alegación ha informado favorablemente la descatalogación tipológica, pero no obstante, considera que la altura de referencia, tal como se puede apreciar en la ficha correspondiente, debe mantenerse en dos plantas + bajo cubierta.

**ALEGACIÓN: A-199: RE 00118-2020-103648-01,JUAN GASCÓ ALACREU, EN REP DE JUCARVAL, S. L.**

*Como propietario de solar en Calle Vidal de Canelles nº 44, solicita que se concrete el coeficiente de ocupación, se establezca el número de alturas en 3 tal como*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



establece el PGOU vigente y que el aprovechamiento de la parcela sea el indicado en el PGOU

El equipo redactor ha informado que el coeficiente de ocupación de cada parcela viene establecido por las determinaciones incluidas en los planos y las NN UU del PEC.

Argumentan que, que para calcular la altura de cornisa dentro del ámbito de la zona de ordenación CHP-3, según las NNUU del POGUV se tendía que calcular la altura modal de cada una de las manzanas, con un límite de tres plantas tal como se establece en la Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia, y que el PEC tiene potestad jurídico-urbanísticas para establecer las alturas de cornisa máximas dentro de su ámbito.

Indican que el método de calcular las alturas máximas por medio de la altura modal de las tipologías tradicionales se dificulta enormemente al tratarse de un tejido formado por manzanas muy alargadas y estrechas, encontrándose casos de edificios recayentes a dos calles. Por otra parte, este ejercicio se dificulta más aún con la existencia de multitud de edificaciones sustituidas, con mucha más altura. Ante esta dificultad metodológica, se ha optado por un método que consideramos que se ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello se han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas deduciéndose de su estudio lo que se ha denominado altura de referencia.

Además de todo ello, se pretende recuperar la tipología originaria y más extendida en el casco histórico del Cabanyal-Canyamelar y que es la de vivienda familiar con dos plantas. Todo esto esta descrito y fundamentado en la Memoria Informativa del PEC y en la Memoria del Catálogo de Protecciones. Esta tipología es la que permite una conexión con la calle recogida en la Memoria Justificativa como uno de los objetivos principales del PEC.

En cuanto a los aprovechamientos establecidos en el PEC, se remiten a los documentos de Estudio de Viabilidad y la Memoria de Sostenibilidad, que forma parte del propio Plan Especial.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-200. RE 00101-2020-001154-00, JOSEFA MARIGIL DEL RÍO 2254XXXXG.**

*Pone de manifiesto la existencia de un conjunto de manantiales en el Barrio y que no han sido tenidos en cuenta en la Ordenación Pormenoriza del PEC. Está en desacuerdo con el sellado del suelo y solicita un estudio pormenorizado ambiental para recuperar el uso de las fuentes públicas en el plazo más breve posible con una Ruta que pasa por los siguientes sitios:*

- 1.- Calle Progreso nº 385.
- 2.- Fuente Cale del Horno.
- 3.- Termas 1918.
- 4.- Pozos Teñidores de la Casa dels Bous, Calle Astilleros 2
- 5.- Fuente del Clot.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En relación con lo solicitado conviene informar que en ningún momento del procedimiento de tramitación de este PEC las administraciones sectoriales competentes se han pronunciado sobre la existencia de los mencionados manantiales; ello no obsta para que en el ámbito y con el instrumento que sea procedente, se pueda realizar un proyecto de recuperación de las fuentes públicas

En cualquier caso, la recuperación de los posibles manantiales que pudieran existir es algo que excede del alcance de la ordenación de este Plan, por lo que se considera que no procede su valoración en el trámite que nos ocupa.

En cuanto a las edificaciones que se proponen en las UEs y PAAs, el equipo redactor ha informado que se deben al desarrollo del principio de sostenibilidad urbana que proclama la utilización de las oportunidades que ofrezca el suelo urbano consolidado. Es por lo que proponen un conjunto de edificaciones, como desarrollo de este principio y que en su mayor parte está destinadas para la creación de un parque público de viviendas en alquiler, cuya finalidad es ofrecer un alojamiento a aquellas personas que no puedan acceder a él en las condiciones de mercado. Con ello se pretende impedir a su vez, la gentrificación del Barrio. Consideran que el sellado que pueda derivarse de esta circunstancias es el mínimo posible y que se debe exclusivamente a las huellas de los edificios, ya que el resto es o zona verde o materiales permeables tal como se establece en las NN UU del PEC.

A la vista de lo relacionado, se considera que debe desestimarse la alegación presentada.

**ALEGACIÓN: A-12 RE 00118-2020-70784, JOSÉ MANUEL BERTOLÍN GÓMEZ, EN REP "APARCAMIENTO PASEO DE NEPTUNO, S. A."**

*Como titulares del contrato para la construcción y explotación de los aparcamientos existentes en el subsuelo de la calle Eugenia Viñes, solicitan en esencia, la no alteración de los elementos que sirvieron para la elaboración del Estudio de Viabilidad que sirvió de base para la construcción y posterior explotación en concesión del aparcamiento, aportando los siguientes argumentos:*

- *La reordenación de la UE PIN "Entorno de Piscinas" reduce considerablemente el número de viviendas, y no se prolonga la calle Eugenia Viñes, por lo que se mantienen las plazas de aparcamiento que iban a suprimirse según el Estudio de Viabilidad.*
- *La eliminación de la piscina olímpica, provoca una reducción de la afluencia de público considerada en el Estudio de Viabilidad.*

El equipo redactor ha informado que no se ha modificado ni el aprovechamiento ni el número de las viviendas, por lo que la nueva ordenación pormenorizada no puede suponer ningún perjuicio para el concesionario del parking. Además indica que se incrementan las viviendas por la previsión en suelos colindantes de dos edificios para 110 viviendas de VPP y otros dos para 96 viviendas dotacionales.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por lo que al trazado de la calle Eugenia Viñes respecta, no se altera ni como consecuencia de la ordenación pormenorizada del PIN "Entorno Piscinas", ni tampoco como consecuencia de la propia Ordenación de del PEC.

Por último, informan que aunque no se va a construir una Piscina Olímpica, se propone la construcción de una piscina pública en un solar previsto de más de 3.000 m2s y un hotel con una superficie edificable de 12.000 m2t, y con ello, se suprime el actual espacio utilizado de forma provisional para aparcamiento de vehículos.

Sin perjuicio de lo informado por el equipo redactor, la valoración de las posibles afecciones que invoca el alegante, resultan ajenas al trámite urbanístico que nos ocupa, por lo que se considera que procede desestimar la alegación.

**ALEGACIÓN: A-141 y A-180, RE 00105-2020-1843 Y 00110-2020-23820, JOSÉ MIGUEL BIELSA CALPES EN REP DE LA ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EMPRESARIOS DE HOSTELERÍA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS DE VALENCIA**

El escrito presentado por esa asociación se refiere en esencia, a los siguientes aspectos:

- a) El PAI del Entorno de Piscinas no resuelve el problema del "tapón" que supone el mantenimiento por parte de la Autoridad Portuaria en concreto la Junta de Obras del Puerto en la calle Marcos Sopena.
- b) La propuesta de dar 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 debiera incluir la ampliación de las aceras recayentes a los Restaurantes y Hoteles.
- c) La calificación urbanística y los usos vigentes en la Manzana M 1 impide los usos recreativos y residenciales, por lo que resultaría necesario pormenorizar la compatibilidad de los usos terciarios en dicha zona.
- d) La orientación de los edificios y la reglamentación del Plan Espacial del Paseo Marítimo articula unas terrazas de muy reducido tamaño y se ven afectada por la sombra de los edificios en otoño e invierno.
- e) Consideran que la incorporación de dunas en la propuesta de revisión del diseño del Paseo Marítimo no está meditada porque nunca han existido, son propias de costas arenosas con una dinámica sedimentaria diferente, y privarán de la visión del mar y de la brisa marina
- f) Que se busquen soluciones para incorporar la actual zona portuaria de la Calle Marcos Sopena (Junta de Obras del Puerto) al PAI Entorno Piscinas y se considera la redefinición de las viviendas, o parte de ellas de la UE-1 y UE-2.

El equipo redactor señala ha informado, en esencia, que el suelo de la Junta de Obras del Puerto está fuera del ámbito del PEC y que solamente un acuerdo entre el Ayuntamiento y la Autoridad Portuaria podría modificar el actual estatus de esta zona.

Respecto de la cuestión planteada en el apartado b) (ampliación de aceras), el equipo redactor se muestra favorable por lo que propone el traslado de dicha solicitud al Servicio de Movilidad para su toma en consideración.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Respecto a la compatibilidad del uso terciario demandada el equipo redactor indica que aunque no se expone explícitamente en la Memoria del Plan Especial del Paseo Marítimo las razones por las que se restringe el uso a restaurantes, bares y cafeterías, se puede inferir, que se trata de preservar este conjunto hostelero, dada la importancia y relevancia, no solamente funcional, sino significativa y que se trata por lo tanto de un elemento a preservar, y que una liberalización total de usos podría llevar incluso a su desaparición.

No obstante, consideran razonable y oportuno, una flexibilización parcial, que permita convivir el uso de hostelería con el comercial, preservando en cualquier caso el mantenimiento del conjunto de restaurantes, bares, cafeterías y hoteles.

Por ello, propone una compatibilidad de uso con las siguientes limitaciones:

- 1.- Se podrá utilizar para uso comercial (Tco) como máximo el 50 % de la planta baja de las edificaciones existentes.
- 2.- La ubicación del uso comercial distinto al establecido en el Plan Especial del Paseo Marítimo se ubicará en las fachadas recayentes al Paseo de Neptuno.
- 3.- Se peatonalizará y se ajardinar en Paseo de Neptuno, manteniendo en cualquier caso el paso para carga y descarga de pasajeros, taxis y vehículos de suministros y servicios de cualquier tipo.

Entienden que con esta propuesta, se flexibilizan los usos, se posibilitan su compatibilidad y se puede poner en valor toda la fachada recayente al Paseo de Neptuno, que con su actual uso y ocupación se ha convertido en un espacio cuasi residual y que para su materialización, es necesario una revisión del trazado del propio Paseo Marítimo, que facilite y potencie el acceso a los restaurantes y una mejora de la propio Paseo de Neptuno, así como del ajardinamiento existente

En relación a la posibilidad de ampliación de las terrazas de los módulos recayentes en el Paseo Marítimo, consideran que resultaría posible dentro de una remodelación del Paseo Marítimo, no estando dentro de las competencias del PEC, sino de la Dirección General de Costas.

Por lo que hace referencia a la manifestaciones relativas a la propuesta de remodelación del Paseo Marítimo, argumentan en esencia, que consideran razonable que 30 años después de ejecutarse, dentro del marco del PEC, se realice una remodelación, que mejore y actualice a las demandas y usos actuales, esta pieza urbana de tan importante para la Ciudad. Los criterios que proponen son los que actualmente se están realizando en las playas urbanas de más calidad, que prevalezca lo orgánico sobre lo geométrico, la frondosidad sobre la aridez, lo amable sobre la obra dura, la permeabilidad sobre el suelo sellado. En definitiva, se trata de hacer un diseño funcional y sostenible. Para resumir todos estos términos, se ha dado en denominar equívocamente un diseño "Dunar, aunque no se trata de la creación dunas artificiales, que como muy bien se afirma en la Alegación, entre otras cosas tapan las vistas al mar, esencial en nuestra opinión del nuevo diseño, sino de un nuevo diseño que incluya los criterios descritos con anterioridad."

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## 5. ALEGACIONES PRESENTADAS POR GRUPOS POLÍTICOS

### ALEGACIÓN: A.35 RE 00110 2020 022752, GRUPO MUNICIPAL CIUDADANOS

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

- Aumento de protección patrimonial de las "Casas Marqués de Campo".
- Solicitan que se realicen fichas pormenorizadas de los edificios de protección parcial o tipológica.
- Piden la reconstrucción del "Posit de Pescadores", y la reordenación de la parcela de la U.E "Doctor Lluch" catalogada en el P.E del Paseo Marítimo como M-11.
- Incorporación al PEC de un análisis del impacto de su ejecución en el barrio.
- Inclusión en el catálogo del PEC de retablos sobre la Semana Santa Marinera y sobre la Virgen del Carmen.
- Consensuar con ADIF el entorno de la Estación del Cabanyal.
- Elaboración de un Estudio de Movilidad al igual que se hizo en el P.E Zona Sur 1 del Puerto.

En relación con el aumento de la protección patrimonial de las conocidas como "Casas Marqués de Campo": El equipo redactor señala que dadas las justificaciones históricas y jurídico-urbanísticas, las van a incluir en el Catálogo. Además han procedido a elaborar fichas individualizadas de los inmuebles que se propone proteger.

Sobre reconstrucción del "Posit de Pescadores" y reordenación de la parcela UE1 Doctor Lluch, catalogada en el Plan Especial del Paseo Marítimo como M-11, indican que el PEC mantiene en gran medida las determinaciones del Plan Especial del Paseo Marítimo, pero modifica otras, teniendo capacidad jurídica de hacerlo, por lo que habiendo incrementado los equipamientos en más de un 67 % consideran oportuno dedicar el espacio existente correspondiente a la manzana M-11, a la edificación de viviendas de carácter social, muy necesarias en el barrio. Por otra parte, indican que se ha excluido esta parcela de la UE-1 "Doctor Lluch" con la finalidad de vincularla al realojo de los vecinos del "Bloque Portuarios", que está previsto demoler. Entienden que las necesidades de vivienda social en el Barrio justifican la propuesta del PEC, poseyendo un carácter social de primera magnitud, como es facilitar el realojo de los propietarios del Bloque Portuarios.

Sin perjuicio de ello, la posibilidad de reconstruir el Posit de Pescadores y poner en valor sus valores patrimoniales e históricos requeriría disponer de un levantamiento del edificio original, así como de un estudio exhaustivo de sus características constructivas, componentes materiales y acabados formales, información de la que el Ayuntamiento no dispone.

Sobre la realización de un Plan 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 Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad en los informes emitidos. No obstante, el equipo redactor ha informado que se ha realizado un gran esfuerzo de coordinación con el Servicio de Movilidad Municipal, por medio de un conjunto de reuniones, y que entienden que no

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



es posible la realización de un Estudio de Movilidad sin considerar que se trata de una zona urbana completamente inmersa en un tejido urbano consolidado, y que se dispone de un Plan de Movilidad Sostenible Municipal.

Respecto a la elaboración de un estudio del Impacto de la Ejecución del PEC en el Barrio, procede indicar que tampoco resulta exigible legalmente, todo ello, sin perjuicio de su elaboración si el equipo de Gobierno municipal lo considera conveniente.

Por último, en relación a la urbanización del entorno de la estación, se tiene conocimiento de la intención del Servicio de Obras de ponerse en contacto con los Servicios Técnicos de ADIF para consensuar el proyecto de urbanización de la zona.

**ALEGACIÓN: A.150 REGISTRO DE ENTRADA I00118 2020 0072466, PARTIDO POPULAR**

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

- Ven inadecuado el plazo de 20 días hábiles de Información Pública para la participación ciudadana.
- Señalan que no se contestaron las primeras alegaciones.
- Piden localizar y grafiar el retén de policía local.
- Están disconformes con la delimitación del PEC, considerando su ámbito excesivo.
- En la U.E Pin Piscina no ven justificadas las delimitaciones discontinuas de la U.E 1 y la U.E 2.

Sobre el plazo de 20 días, conviene indicar que es el establecido legalmente para este trámite de información pública que no hay que confundir con un proceso de participación ciudadana; no obstante, el Servicio de Planeamiento, a requerimiento de la Concejalía, ha ido admitiendo para su estudio todas las alegaciones que se han presentado una vez finalizó el plazo de información pública, y se valoran en el presente informe. Sin perjuicio de ello, se contestará en el momento procedimental oportuno a todas las personas o entidades que han presentado alegaciones, tanto en la primera como en esta segunda fase de exposición pública.

En relación a esta última cuestión, conviene indicar que según el procedimiento establecido por la LOTUP para aprobar provisionalmente el plan y contestar las alegaciones, se debe obtener el informe de la Conselleria de Cultura que es preceptivo y vinculante, y el informe de la Conselleria de Cultura no se puede solicitar hasta que no se haya elaborado el " plan susceptible de aprobarse provisionalmente".

En cualquier caso, todas la alegaciones presentadas en la primera fase de exposición pública, han sido valoradas tanto por el equipo redactor, como por los técnicos de la Dirección General de Ordenación Urbanística en informe emitido el 28/02/2020 y fue asumido por el Pleno municipal, con motivo del Acuerdo de la nueva exposición pública del Plan.

En lo relativo al Retén Policial, es necesario indicar que el PEC no califica intencionadamente y de manera pormenorizada los usos dotacionales (salvo los aparcamientos públicos), porque entendemos que deberá ser el Ayuntamiento junto a

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



las demandas vecinales y a la voluntad de la administración sectorial correspondiente, quien determine en el momento oportuno a qué uso dotacional público deben destinarse cada una de las previsiones establecidas en el Plan. No obstante, nada impide que sea calificado un Equipamiento como Retén Policial mediante la adopción del acuerdo municipal oportuno.

Ante la disconformidad manifestada con la delimitación del ámbito espacial del PEC, el equipo redactor ha informado que, como se justifica en la Memoria Justificativa del PEC, se procedió a ampliar el ámbito genuino del Cabanyal-Canyamelar, adicionando los suelos que se localizan en su entorno delimitados por elementos urbanos estructurantes y significativos como son Bulevar de Serrería, J.J. Dómine, Paseo Marítimo y Avda. Tarongers, así como también se incorporan unos escasos "vacíos" urbanos existentes, exteriores y contiguos a esta delimitación geométrica, todo ello con la finalidad de integrar el Barrio histórico con la Ciudad, condición necesaria para mejorar sus espacios públicos, enriquecer su tejido urbano, introducir una mezcla de usos y actividades que optimicen su sostenibilidad socio-económica y, finalmente, conseguir sinergias comunes que ofrezcan una imagen positiva y diversificada de una "pieza de ciudad" de la trascendencia y calidad que representa el ámbito espacial delimitado. Indica además, que en cualquier caso, como se observa de las estrategias de desarrollo contempladas en el documento, en absoluto la ampliación del ámbito adoptado ha supuesto una falta de dedicación al Barrio histórico, sino más bien al contrario, lo potencia y lo recualifica de manera integrada.

Del mismo modo, consideran que ese Grupo municipal comete un error al considerar que en el ámbito del PAI Piscinas se integran dos manzanas edificables adscritas discontinuamente a las Unidades UE-1 y UE-2, lo que les hace considerar dificultades en la gestión urbanística. Realmente, las dos manzanas no se encuentran integradas en el ámbito del PAI Piscinas, sino en el suelo público próximo a la delimitación del PAI, lo que las independiza de la gestión del mismo. En realidad, estas dos manzanas edificables se vinculan discontinuamente con las UE-1 y UE-2 por tres razones fundamentales:

- Por recuperar, en lo posible, la disposición de viviendas protegidas públicas para incorporar al Programa Público de Viviendas en Alquiler Social mediante su vinculación a las UE-1 y UE-2, por causa de la reducción del número de VPP que se tenían establecidas en ellas en el Documento de Inicio, ocasionada por la disminución del número de plantas de 5 a 3, al haberse estimado diversas alegaciones vecinales e institucionales al respecto.
- Por permitir la LOTUP, en virtud de su artículo 75.3, la delimitación discontinua de Unidades de Ejecución en suelo Urbano.
- Por localizarse las dos manzanas en suelo público de carácter patrimonial, lo que posibilita la disposición de un aprovechamiento destinado a VPP que se vincula a las dos UEs y permite su incorporación al Parque Público de Viviendas en Alquiler Social, estrategia social básica del PEC para garantizar el derecho a la vivienda de los vecinos del Barrio, así como a contribuir junto a otras medidas complementarias, a paliar en lo posible, la especulación del suelo y los procesos de gentrificación.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## 6. ALEGACIONES RELATIVAS A ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

### ALEGACIÓN: A-86. RE 00105-2020-001772-00, CUIDEM EL CABANYAL Y OTROS

El contenido de esta alegación, que resulta similar a la presentada en 122 escritos suscritos por 645 personas, que se identifican en el ANEXO I de este informe, se refiere a los aspectos que se relacionan a continuación, junto con la valoración que se realiza de ellos:

- *Falta de respuesta a las alegaciones presentadas en la primera fase de exposición pública.*

Como conocen los alegantes, con motivo de la consideración de las alegaciones y de los informes sectoriales emitidos en la primera fase de exposición pública del Plan, se introdujeron modificaciones en el documento y se acordó someterlo a una segunda fase de exposición pública, todo ello, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 57 LOTUP.

Una vez presentado por el equipo redactor la documentación del PEC para someterla a la segunda exposición pública, el 15/05/20 se acordó modificar la resolución ambiental que indicaba que la nueva documentación tenía modificaciones sustanciales; dicho acuerdo fue notificado tanto a los que alegaron en la fase de medioambiental, como a los que alegaron en la primera exposición pública del PEC y en el Pleno de 28/05/20 se acordó el sometimiento a una segunda exposición pública.

Por tanto, antes de acordar la nueva exposición al público del documento asumiendo el mismo, sí que se notificó a los interesados (los que alegaron en el procedimiento ambiental y los que alegaron en la 1ª IP) que la nueva documentación presentada tenía modificaciones sustanciales.

Sin perjuicio de ello, como no podía ser de otra manera, e Ayuntamiento contestará la totalidad de las alegaciones presentadas, tanto a la primera como a la segunda exposición pública, en el momento procedimiento procedimental oportuno, que es el correspondiente a la Aprobación Provisional del Plan por el equipo de Gobierno Municipal.

- *Necesidad de contar con informe de Sanidad que determine las reservas de suelo necesarias para atender a la nueva población que el Plan general.*

El Ayuntamiento ha solicitado informe a aquellas Administraciones que consideraba afectadas por el Plan, entre ellas, a la Administración con competencia en sanidad, sin que hasta la fecha, haya emitido ningún informe.

- *Falta de concreción de la oficina de gestión del PEC.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado que el PEC es un documento de planeamiento y que solamente se puede plantear desde él indicaciones o hacer propuestas sobre su gestión. Dada la complejidad del PEC, se insiste en su Memoria Justificativa la necesidad de una gestión intensiva para el desarrollo del mismo y se propone que dada la existencia de la Oficina del Cabanyal, se utilice como Oficina de Gestión y se potencia a tal fin. Será el Ayuntamiento quien en el ejercicio de sus potestades decidirá el sistema y forma de gestión del PEC.

Indican que por ello, la conveniencia y procedencia de la creación de una Oficina de Gestión del PEC se recoge en la Memoria Justificativa del PEC y también en sus NNUU, pero tal como han señalado, su estructura y contenido concretos no son determinaciones propias de este Plan Especial, ni de ninguna otra figura de planeamiento.

- *Zonas verdes y cambio climático. Cuestionan la consideración de determinados espacios como zona verde, argumentan la reducción de zona verde por persona que genera el Plan y solicitan que se concreten los siguientes aspectos:*

- a) Definición y cuantificación clara y precisa de las zonas verdes y de los espacios libres del PEC*
- b) Regulación más exhaustiva en las NNUU que garantice la calidad ecológica de los espacios verdes proyectados.*
- C) Coherencia con la línea marcada por el consistorio en cuanto a la lucha contra el cambio climático. Implicación más decidida que sirva para actuar y mitigar fenómenos como las islas de calor, inundación, emisiones de gases, etc.*

Como indica el alegante, el artículo 63.3 LOTUP exige mantener el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, de forma que cumplan con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos según el anexo IV de esta ley. En el mismo sentido, el apartado 8 de su ANEXO IV exige, como regla general, que la ordenación modificada tenga un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Este apartado exige además que todo plan modificativo que incremente la capacidad poblacional, deba suplementar la dotación de parque público, siempre que el planeamiento vigente no tenga ningún exceso sobre la dotación mínima exigible.

Es decir, la LOTUP exige el mantenimiento, como mínimo, de la relación entre la superficie de las dotaciones públicas y la edificabilidad, pero no exige el mantenimiento del ratio m<sup>2</sup> de zv/habitante al que alude la alegación, aunque si establece la necesidad de suplementar la reserva de parque público, si el planeamiento vigente no tiene exceso sobre la dotación mínima, aspecto que posteriormente analizaremos.

Por otra parte, conviene indicar que el mencionado ANEXO IV reconoce como dotaciones públicas tanto a los Espacios libres, como a los viarios de preferencia peatonal, y permite computarlos como espacios libres de relación social, siempre que cumplan las dimensiones de los espacios libres.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En relació amb el manteniment de la relació de les dotacions públiques respecte a la edificabilitat, segons els dades de la Memòria del PEC, la relació en el planejament vigent entre les dotacions i la edificabilitat total, ascendeix a 0.1652 m2SD/ m2t. Partint de que el increment de edificabilitat que proposa el Plan es de 88.213.9 m2t (1.640.217,32 m2t - 1552.003,42 m2t) i considerant únicament la superfície de les vies de preferència peatonal, que ascendeix segons el PEC a 53.232 m2s, resultaria una relació dotacions/ edificabilitat de 0.60 m2SD/m2t, molt superior a la existent en el planejament vigent.

Sin perjudici de ello, como indica el alegante, el PEC debe establecer las calificaciones urbanísticas conforme a lo establecido en el ANEXO IV de la LOTUP, distinguiendo entre zona verde, espacios libres y viario de preferencia peatonal, por lo que deberá revisarse esta cuestión en el documento que se eleve a la aprobación provisional y ajustarse en consecuencia, los datos relativos al estándar dotacional global que se incorpora. En cualquier caso, deberá eliminarse la calificación de zona verde de aquellos elementos de funcionalidad viaria y de otras zonas que no cumplen los criterios de calidad por ella establecidos.

Por último, en relación a la necesidad de suplementar la reserva de parque público, la LOTUP establece la exigencia, con carácter general, de reservar suelo para esta dotación en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante. No obstante, en su artículo 24, posibilita que puedan considerarse, a estos efectos, áreas recreativas existentes en SNU y no contiguas al suelo urbano, que se destinen a usos lúdicos y recreativos propios de los parques públicos, que podrán computar como tales, en la proporción y con los máximos que establece (la tercera parte de su superficie, y como máximo, computarán hasta el 25% de la reserva total exigida).

València cuenta con el Parque de la Devesa del Saler que se ajusta a las condiciones exigidas en el mencionado artículo. Supone un espacio para el esparcimiento y el ejercicio de usos lúdicos y recreativos, similar a la de los parques públicos, que dispone de conexión peatonal y ciclista con el núcleo urbano, mediante carril bici y caminos peatonales pavimentados, dotados en muchos tramos de bancos y mobiliario urbano adaptado a sus especiales condiciones. Del mismo modo, cuenta con zonas para descanso y zonas para picnic, y con una serie de recorridos educativos y puntos de observación, que facilitan el conocimiento por la población de los valores de los que dispone.

Partiendo de las proyecciones poblacionales realizadas por la Oficina Municipal de Estadística en su estudio "Proyecciones de población total y de población escolar para la ciudad de València y sus distritos municipales", que establece que población previsible en la ciudad en el año 2.040 alcanzará 816.446 habitantes, y considerando los parques públicos previstos en el planeamiento vigente, junto con la superficie que permite considerar del Parque de la Devesa, existe un exceso de parque público respecto del mínimo exigido, que justificaría la innecesidad de suplementar en el PEC más suelo para este uso por el incremento poblacional que genera.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



	POBLACION PREVISIBLE 2040		ESTÁNDAR	
RESERVA DE PARQUE PUBLICO MINIMA	816.446,00		5 m2/hab	4.082.230,00
	<b>M2</b>		<b>M2 COMPUTABLES</b>	<b>M2 TOTALES</b>
PARQUES PREVISTOS EN PGOU	3.303.185,16		3.303.185,16	3.303.185,16
PARQUE DE LA DEVESA	5.318.930,00	33%	1.755.246,90	max 25% TOTAL 1.020.557,50
RESERVA TOTA LDE PARQUES PREVISTA				4.349.622,66

Respecto a la relación de las zonas verdes y el cambio climático, el equipo redactor ha informado que todos los suelos que se recogen en el PEC como Espacios Libres y Zonas Verdes son terrenos dotados de vegetación y arbolado, que contribuyen a la mejora del cambio climático, así como de características dispositivas que los vinculan al uso de relación social entre la ciudadanía y que lo mismo ocurre con el Paseo Marítimo, genuino y cualificado Espacio Libre y de Relación Social que no solo es disfrutado por los vecinos del Barrio del Cabanyal-Canyamelar, sino por todos los de la Ciudad de Valencia.

Además indican que han incluido un conjunto de medidas tendentes a mitigar el cambio climático que se recogen fundamentalmente en los siguientes puntos:

4.1.- Propuesta de redacción de un Plan Especial de todo el litoral que alcance desde La Patacona a Pinedo, con la inclusión de un corredor verde tal como se describe en el Anexo del Documento Inicial Estratégico.

4.2.- Remodelación del Paseo Marítimo.

Se incluye en la parte propositiva de la Memoria Justificativa una propuesta de remodelación del Paseo Marítimo. Esta propuesta se desarrolla en el Estudio de Integración Paisajística en su punto 10.2 Programa de Remodelación del Paseo Marítimo.

4.3.- Condiciones para la Urbanización de los espacios públicos.

Se incluyen un conjunto de medidas para la urbanización de espacios de la infraestructura verde (incluidos los viarios de coexistencia), como la utilización de sistemas de drenaje sostenibles, pavimentos drenantes o el empleo mayoritario de soluciones ajardinadas. Además, propone una reforestación urbana utilizando todos los espacios susceptibles a tal fin.

4.4.- Creación de Ejes Verdes longitudinales.

En la Memoria Justificativa, se describen entre otras cosas el establecimiento de tres ejes longitudinales.

4.5.- Utilización de las medianeras para implantación de jardines verticales y para la colocación de placas solares.

- *Medidas insuficientes para evitar la turistificación del barrio*

Los redactores han informado que las medidas restrictivas a la implantación de Viviendas Turísticas adoptadas en el PEC, tras estimar las alegaciones realizadas por los vecinos (Salvem el Cabanyal) son la mismas que acotan al máximo las ya aprobadas para el Centro Histórico de Valencia, si bien se añade una nueva medida que posibilita al Ayuntamiento limitar la implantación de las viviendas Turísticas

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Profesionalizadas por razón de la eventual superación de un determinado incremento de densificación computado por manzanas.

En particular, consideran que hay que poner énfasis en la regulación incluida en las NNUU de limitar a un 10 %, computable en cada una de las manzanas, la existencia de viviendas turísticas. También consideran muy importante para mitigar la subida de precios, la creación en las Unidades de Ejecución de un gran contingente de Viviendas de Promoción Pública, para la creación de un Parque de Viviendas de Titularidad Pública para alquiler social.

En relación a la disconformidad con el hotel propuesto, justifican que se prevé en suelo público con una triple y objetiva finalidad: en primer lugar, disponer de un uso hotelero en un espacio urbano idóneo para ello que permita complementar el uso Residencial mayoritario, de acuerdo al principio básico y sostenible de mezcla de usos que comporta nuestra ciudad mediterránea; en segundo lugar, la oportunidad de atribuirle una altura no excesiva de 15 plantas, con el objetivo de crear "un hito" referencial en el nuevo tejido urbano creado por el PEC y, finalmente y en tercer lugar, obtener importantes recursos económicos públicos tras su enajenación procedente, para destinarlos, junto a otros obtenidos de los Aprovechamientos Adicionales derivados de la gestión de la Unidades de Ejecución, a la obtención y ejecución de Dotaciones aisladas dentro del Barrio ("que el urbanismo pague el urbanismo"), pues de no prever este mecanismo, deberían obtenerse por Expropiación Rogada con cargo a los tributos de todos los valencianos transgrediéndose, así, el principio básico del urbanismo español de reparto de cargas y beneficios, lo que comportaría "patrimonializar el beneficio y socializar la carga", situación espuria hoy total y socialmente indeseable.

- *Rechazo a la elevada previsión de nuevas vivienda en la fachada marítima y apuesta por la rehabilitación, consolidación e intervención en las existentes.*
  - o Solicitan un estudio de vivienda vacía.
  - o Cuestionan que se necesite la obra nueva para financiar el Plan, y apuntan a diversas vías de financiación diferentes a la obtención de plusvalías. Apuntan su incidencia en la gentrificación del barrio

Los redactores han justificado que no se implantan nuevas viviendas en la fachada marítima, sino en los "vacíos" urbanos existentes, espacios vacantes y ociosos que es razonable aprovechar tal como establecen los más elementales principios de la sostenibilidad urbana. La rehabilitación y consolidación no es incompatible con la creación de un Parque Pública de Viviendas para alquiler.

Indican que, salvo en el PIN Piscinas, que se trata de un planeamiento asumido, en las Unidades de Ejecución se establece que al menos un 60 % de las viviendas sean de protección pública para la finalidad ya mencionada. Del mismo modo, concretan que la previsión del PEC de incorporar al mismo un paquete de 485 viviendas nuevas (sin incorporar, obviamente por no ser "nuevas", las preceptivamente "heredadas" del PIN Piscinas), de las cuales 291 son públicas y de Protección Pública, junto a las 233 nuevas Viviendas Dotacionales públicas y a un razonable stock de 250 Viviendas de Promoción Pública a edificar en la "zona cero" (suelos expropiados por la Prolongación de Blasco Ibáñez) vienen a constituir el Parque Público de Viviendas en

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Alquiler Social que el PEC establece con la clara e intencionada voluntad de disponer de un paquete de unas 800-900 viviendas públicas para poder alojar, en arrendamiento social, a los vecinos que lo necesitan, evitando así los procesos especulativos y de gentrificación que se vienen produciendo últimamente. Precisamente, la no previsión de este Programa de Vivienda pública generaría una situación de inmovilismo social y político que indudablemente potenciará la gentrificación y la especulación urbanística situación que, al parecer, los alegantes pretenden suprimir.

Finalmente, consideran que la disposición de este Programa de Viviendas públicas no se contraponen a la Rehabilitación de las viviendas preexistentes en el Barrio, sino más bien al contrario: la Rehabilitación se propicia desde el PEC con las medidas y ayudas públicas que se disponen para ello aplicables a sus propietarios, ( Por ejemplo el Plan Estatal Cuatrienal de Vivienda mientras que el Programa de nuevas Viviendas en Alquiler Social se aplica a la recuperación y alojamiento de los vecinos de recursos económicos escasos que no son propietarios y que tienen voluntad de vivir o de volver a vivir de nuevo al Barrio.

- *Considerar los efectos y aprendizajes de la COVID 19*

Indican que para hacer frente a estos aspectos el PEC prevé, precisamente, la disposición de amplias Zonas Verdes y Espacios Libres de relación social, la recuperación para el uso vecinal como espacios de coexistencia peatonal del 10% del viario existente, así como la adopción, en su práctica totalidad, de la tipología de "vivienda pasante" o de "doble crujía" para las nuevas viviendas que se prevén en las Unidades de Ejecución, además de su vinculación a Zonas Verdes y Espacios Libres integrados o contiguos a las edificaciones de vivienda y que en cualquier caso, en la medida que se promulguen regulaciones que afecten al planeamiento y diseño urbano, se incorporarán de inmediato al PEC

- *Carencia e inadecuación de los equipamientos públicos. Necesidad de realizar un estudio sociodemográfico que determine las necesidades del barrio.*

El equipo redactor ha justificado que el PEC intencionadamente no califica pormenorizadamente los usos Dotacionales a los suelos reservados para Equipamientos públicos (salvo, los Aparcamientos públicos ), pues deberá ser el Ayuntamiento, junto a las demandas vecinales y la voluntad de la Administración sectorial correspondiente, quien determine en el momento oportuno, a qué uso público deben destinarse. Considera que no puede, por lo tanto, sostenerse con un mínimo rigor la inexistencia de Dotaciones Públicas y Equipamientos. Nos remitimos además al programa EDUSI, en el que se detallan las previsiones de implantaciones de nuevos Equipamientos en el Barrio.

Sin perjuicio de lo justificado por los redactores, conviene indicar que se ha solicitado informes de todas las administraciones sectoriales y de los Servicios municipales, que pudieran necesitar suelo para el ejercicio sus competencias, habiendo el PEC atendido sus demandas, salvo en lo relativo al suelo escolar.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En relación a esta última cuestión, y dada la existencia de alrededor de 660.000 m2 de suelo calificado como escolar en el planeamiento general de la ciudad que no está ejecutado, a partir del estudio "Proyecciones de población total y de población escolar para la ciudad de València y sus distritos municipales" elaborado por la OEM, a que nos hemos referido con anterioridad, se ha realizado un estudio de la necesidad de suelo escolar en toda la ciudad en el horizonte temporal 2040 para consensuar con la Administración competente, las reservas educativas que resulten necesarias y destinar el resto del suelo a otros usos dotacionales que demande cada uno de los barrios. Por tanto, será el resultado de esta negociación la que determine la necesidad en el ámbito del PEC, de mayor superficie de suelo escolar, todo ello, como no puede ser de otro modo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan.

- *Deficiencias en el proceso de participación ciudadana*

Los redactores informan que no puede afirmarse que no haya existido participación ciudadana y se remiten a la Documentación existente en el Expediente, a las múltiples reuniones, tanto de asambleas como de grupos de trabajo habidas, y directamente con los ciudadanos o por medio de sus asociaciones representativas. Tal como han explicado reiteradamente en sus informes de alegaciones, el PEC ha estado sometido a un intenso proceso de Participación Pública y Social.

- *Inadecuación del Comité de Seguimiento, proponiendo mayor presencia de colectivos ciudadanos y mayor frecuencia en su funcionamiento.*

Los redactores han informado que la conveniencia y procedencia de la creación de un Comité de Seguimiento del desarrollo del PEC se recoge en la Memoria Justificativa, pero que su estructura y contenido concretos no son determinaciones propias de este Plan Especial ni de ninguna otra figura de planeamiento por lo que su desarrollo y eventual reajuste exceden del contenido del mismo.

Indican además, que tal y como se regula en las NNUU, este Comité se conforma como una propuesta novedosa, inexistentes en los demás planeamientos vigentes, que pretende mantener una relación continuada a lo largo de la gestión entre las Administraciones Municipal y Autonómica y aquellos agentes ciudadanos y urbanos representativos de la vecindad. Se trata, por lo tanto, de una propuesta abierta, para que en función a la conveniencia y experiencia que se vaya adquiriendo durante la gestión del PEC, tanto su composición como sistema de funcionamiento se vayan adecuando convenientemente, siendo su estructura y contenido determinados por el Ayuntamiento

- *Carencia de informe del Consejo Social*

El Ayuntamiento, sobre la base de lo regulado en el artículo 51 de la LOTUP, ha solicitado informe a aquellas instituciones que considera afectadas por las nuevas propuestas contenidas en el PEC, no obstante, nada obsta para que se solicite informe al mencionado Consejo, si el equipo de Gobierno municipal lo considere.

- *Inconcreción en cuanto a medidas de género*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Los redactores han informado que el PEC atiende y recoge con especial atención todas aquellas medidas que afectan a la disposición de los espacios públicos y al diseño urbano relativas a la consideración de género, tal como se expone explícitamente en la Memoria Justificativa. Argumentan que, además de las concretas determinaciones normativas relativas a esta cuestión en los artículos 1.54 y concordantes de las NNUU, en las áreas de nueva urbanización se localizan amplios Espacios Libres y Zonas Verdes contiguas a las edificaciones Residenciales disponiéndose en el 40% de las Plantas Bajas usos Terciarios y Comerciales para incorporar "vida social" continuada a los Espacios Libres que vengán a reforzar la seguridad de los mismos. Asimismo, en el "urbano consolidado" se procede a recuperar para el uso vecinal el 10 % de la superficie viaria existente, (52.000 m2 de calles de coexistencia) lo que redundará claramente en la satisfacción de los principios del diseño de género.

- *Exceso de altura en la edificación y concentración en el PIN y Entorno Piscinas.*

El equipo redactor ha indicado que el PEC ya ha reajustado sustancialmente las alturas prevista en el primer documento que se expuso al público sobre la base de las Alegaciones de los vecinos mayoritarios, por lo que se remite a las argumentaciones realizadas en aquella fase.

- *Consideran que todo el ámbito del BIC tiene que convertirse en zona pacificada para peatones, generando tres supermanzanas: Canyamelar, Cabanyal y Cap de França, con conexiones entre ellas. Proponen además una serie de recorridos peatonales.*

Como ya han señalado reiteradamente, el PEC ha adoptado una intencionada política de movilidad urbana mediante la clara atribución de preferencia a los itinerarios peatonales y de coexistencia que se prevén en su trama viaria, sobre la base de los criterios adoptados conjuntamente con los servicios Municipales correspondientes, por lo que las propuestas planteadas por la Alegación excederían del escenario proyectado actualmente, sin perjuicio que nada impide su reconsideración más adelante si así se considerara oportuno.

- *Cuestionan la ordenación de las UE Dr. Lluch, requiriendo la eliminación de los dos bloques que dan frente a esta calle y de la UE Remonta, reduciendo la edificabilidad y manteniendo los huertos urbanos existentes. Además demandan que en el tramo de Pintor Ferrandis, entre Escalante y la Plaça de la Mare de Déu de la Vallivana, se elimine un sentido de circulación para ampliar el espacio para el peatón.*

El equipo redactor considera que las Unidades de Ejecución que se proponen, son coherentes con el principio de sostenibilidad urbana de trabajar en la ciudad consolidada compactando en la medida de lo posible.

En la Memoria Justificativa se describen y justifican los parámetros urbanísticos propuestos de cada una de las Unidades de Ejecución y de los Programas de Actuación Aislada. Se ha materializado este principio, posibilitando, además, la creación de un Parque Público de cerca de 800 Viviendas de Alquiler Social.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Como han indicado reiteradamente, el PEC ha adoptado una intencionada política de movilidad urbana mediante la clara atribución de preferencia a los itinerarios peatonales y de coexistencia que se prevén en su trama viaria, sobre la base de los criterios adoptados conjuntamente con los Servicios Municipales correspondientes, por lo que las propuestas planteadas por la Alegación excederían del escenario proyectado actualmente, sin perjuicio que nada impide su reconsideración más adelante si así se considerara oportuno.

A la vista de todo lo relacionado relacionado, se considera que procede desestimar la alegación presentada.

**ALEGACIÓN 145, 147 y 148. RE: 00113-2020-006294-6293-6298, VICENT TOMAS MONCHO 20XXXX65S**

En sus escritos solicita que se consideren en el Documento los siguientes aspectos:

- *Peatonalización de determinadas calles del Cap de França.*

El equipo redactor ha informado que La Zona de Cap de Franca, posee dos senderos peatonales que la conectan con el Parque de Dr. Lluç. Uno que a lo largo de la Calle de la Marina parte de la Plaza de los Ángeles y otro a lo largo de la Calle del Tío Bola. Entienden que con ambos senderos la conexión de esta Zona dada su dimensión es equivalente a las del Canyamellar y la del Cabanyal.

En cuanto a la peatonalización de las calles longitudinales, como se indica en la Memoria Justificativa, se pretende ir desplazando los coches a las plazas de aparcamientos públicos que se prevén, para ir liberando de coches las calles e ir progresivamente convertirlas en calles de coexistencia. En cuanto a la calle de la Marina, se propone en el PEC su peatonalización, por lo que será posible su uso también en otoño-invierno incrementando el soleamiento.

En cualquier caso, indican que en el ámbito viario, tanto en su trazado, dimensión de las aceras e incluso direcciones y sentido quien tiene competencias plenas es el Servicio de Movilidad del Ayuntamiento, por lo que nos remitiremos al mismo a estos efectos.

- *Que en el tramo de Pintor Ferrandis, entre Escalante y la Plaça de la Mare de Déu Vallivana, se elimine un sentido de circulación ampliando el espacio para el peatón.*

El equipo redactor ha informado que la Avenida de los Naranjos, la Calle Pintor Ferrandis, la Avenida del Mediterráneo y la Calle Francisco Cubells, se constituyen como los ejes de tráfico rodado más importantes del Barrio. Entienden sin perjuicio de lo que determine el Servicio de Movilidad del Ayuntamiento, deben mantenerse como tales. El resto pueden tener un tratamiento como calles peatonales o de coexistencia. En cuanto a las aceras insuficientes existentes en un tramo de la Calle Pintor Ferrandis, estamos de acuerdo con la Alegación con que no debe ser solamente un distribuidor de tráfico sino una calle que sea funcional y dignifique la Zona de Cap de Franca.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por todo ello se remiten al mencionado Servicio Municipal de Movilidad para la resolución de estas deficiencias y se reafirman en el objetivo de "Recuperar la calle" por parte de las habitantes del Barrio, si bien es cierto que es necesaria una adaptación de los trazados viarios que se tiene que programar para su ejecución lo antes posible.

- *Poner barreras en calles peatonales para que no accedan los coches y otros aspectos sobre la urbanización*

Consideran que los viarios peatonales siempre necesitan del paso de vehículos, aunque sea ocasionalmente, como puede ser limpieza de calles, ambulancias, coches fúnebres, bomberos, mudanzas, suministros en el caso de existencia de comercios, etc. Siempre es necesario el acceso rodado para casos como los que se describen. La incorporación de berreras físicas en las zonas completamente peatonalizadas, deben prever por lo tanto la posibilidad de permeabilidad ocasionalmente.

En cualquier caso, indican que la implantación de este tipo de elementos es una competencia municipal del Servicio Municipal de Movilidad y el de Obras Urbanas.

**ALEGACION Nº 2: RE 00118-2020-056766-00 y ALEGACIÓN 165.RE 00118-2020-72608, SANTIAGO GARCÍA VIÑA 2255XXXXJ**

Agradece la incorporación al Plan de la propuesta de Vía Verde y propone una serie de actuaciones para se mejore de manera inmediata este entorno y optimizar su diseño, que se relacionan a continuación con la valoración que se realiza de las mismas:

- *Proceder una vez aprobado el Plan a una intervención provisional que naturalice y mejore este recorrido.*

El equipo redactor entiende que la vía verde que se incluye en el PEC, junto a la vía por el interior del Barrio y al propio paseo marítimo, constituyen elementos vertebradores de mejora de la calidad de vida de primera magnitud. Por ello estamos de acuerdo con que se considere uno de los elementos que prioritariamente deben ejecutarse. Sin embargo, no es objeto del PEC, por lo menos en su parte normativa, la incorporación de la programación de las actuaciones de mejora, bien sean obras o trabajos de cualquier tipo que deban realizarse. El Ayuntamiento y los responsables de la gestión del PEC, que como se sabe, se propone la potenciación de la Oficina del Plan, serán quienes programarán y ejecutarán las actuaciones previstas.

- *Proponen financiación alternativa para la reducción de la edificabilidad*

Han indicado que la edificabilidad de las nuevas edificaciones que se incluyen en las UEs y PAAs ya ha visto reducida su edificabilidad al establecerse con carácter general una altura de 3 plantas + bajo cubierta. Consideran necesaria la edificación propuesta para que, sin perjuicio de la rehabilitación de edificios y construcción en los solares que posee el Ayuntamiento, se pueda construir un Parque Público de viviendas en alquiler.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Indican que la mayor parte de las viviendas nuevas que se propone construir, son para este fin, y que nadie puede negar que se trata de un fin altamente social.

La utilización de fondos Europeos a la mejora del Barrio en general y a la ejecución de la Vía Verde, les parece muy oportuna, más aún dados los fondos de reconstrucción del COVID que se están preparando por parte de la Comisión Europea

En cuanto a la consecución de recursos económicos para invertir en el barrio, se remiten al Estudio de Viabilidad del PEC, en el que se analizan los elementos de carácter económico y financiero y en el que se justifica la necesidad de ejecutar las propuestas del PEC como el sistema más eficaz para conseguir financiación para invertir en la mejora del Barrio en general y de la Vía Verde en particular.

- *Definición de la Vía Verde a través de concurso internacional.*

Consideran acertado el diseño conjunto de la Vía Verde, en la medida que se pueda tener una visión mucho más global, aunque distinguen las características y requerimientos funcionales de cada una de las zonas por las que transita. También consideran acertado a su desarrollo por medio de un concurso de diseño, pero difieren esa decisión al Ayuntamiento, al no estar dentro del ámbito competencial del PEC.

- *Incorporar al Catálogo Natural-Paisaje el Ficus inventariado por el Ayuntamiento y reordenación de la edificabilidad que le afecta.*

Indican que incluirán en la ficha correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 1 "Doctor Lluch" que, en el momento del desarrollo del Programa de Actuación Integrada, se realicen los ajustes necesarios para el mantenimiento del Ficus Elástica. Aunque les parece interesante el incremento de las alturas de las edificaciones en la parte recayente a la calla Dr. Lluch, indican que ante la insistencia de Asociaciones Vecinales y ciudadanos se aceptó la reducción generalizada en la Unidades de Ejecución a tres plantas + bajo cubierta, por lo que no procede introducir esta propuesta en este momento, aunque indica la posibilidad de proceder a esta revisión en el marco del PAI correspondiente.

- *Reordenación de la edificabilidad de la UE Mediterrani, con el objeto de mantener los huertos urbanos y el ajuste de las alineaciones de algunas zonas.*

El PEC propone para la Unidad de Ejecución nº 2 "Mediterrani", una ordenación pomenorizada que prevé la posibilidad de utilización de parte de los espacios libres para huertos urbanos, por lo que es decisión municipal su creación implantación y adjudicación.

Hay que recordar en cualquier caso que los huertos urbanos regularizados administrativamente estarán sujetos a un sistema concursal de adjudicación de los mismos y por un periodo determinado.

- *Revisión del hotel previsto, ajustes en la vía verde y eliminación del Catálogo el Hotel de las Arenas por carecer de valor cultural.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El equipo redactor ha informado en el sentido de que el hotel que se propone en Marcos Sopena constituye una de las fuentes principales de financiación municipal de fondos que como ya se ha dicho repetidas veces no son de libre disposición, sino "cautivos" para la mejora del Barrio. En cuanto a uso hotelero, entienden que su ubicación es adecuada para que no interfiera con el uso residencial existente en el Barrio, al estar separado de las viviendas del Barrio Virgen del castillo por una zona verde y un equipamiento. Se implanta en una zona terciaria consagrada como es la Avenida de Neptuno, con la hostelería existente en estos momentos y su acceso rodado se realizará por Marcos Sopena, por lo que tampoco afectará a las viviendas existentes.

Indican además, que para reducir la gentrificación se han tomado medidas como la limitación de las viviendas turísticas o la creación de potente Parque Público de Viviendas en alquiler.

Argumentan que para reducir en la mayor medida de lo posible el sellado de suelo, se ha introducido en las NNUU, Sección Quinta. Condiciones de Intervención en los espacios públicos, las condiciones de ejecución y el tipo de materiales a utilizar para evitar el sellado de suelo. Efectivamente otra medida consiste en incrementar las alturas y disminuir la huella, pero consideran que es un debate que se deberá de abordar en el momento del desarrollo de los PAIs

Por otra parte, consideran oportuna la propuesta de sustituir el muro del CEE Ruiz Giménez por una valla vegetada y la puesta en valor del arbolado existente, por lo que lo incluirán en la Memoria Justificativa, y en la Ficha del PIN "Piscinas" un tratamiento adecuado para las fachadas traseras de los edificios existentes.

Consideran un tremendo anacronismo urbanístico el triángulo formado por las calles Dr. Marcos Sopena, Arquitecto Guastavino y Fuente Podrida, coincidiendo con el alegante en la necesidad de su incorporación a la malla urbana. Sin embargo, para ello resulta necesario la conformidad de la Autoridad Portuaria al estr los terrenos dentro del Doinio Público Portuario.

En cuanto a la supresión del catálogo de los templetos de las Arenas y de su vallado, entienden que aunque el Hotel Las Arenas les parezca un dislate urbanístico, arquitectónico y morfológico, la catalogación de los elemento que han sobrevivido de esta aciaga actuación, y aunque algunos de ellos han sido reconstruidos, merece la pena mantenerlos en el Catálogo, como testimonio del recuerdo de lo que fue en su día el Balneario de las Arenas y que generaciones de valencianos hemos disfrutado.

En cuanto a la creación de una Comisión de Gestión, que establezca un cronograma y planifique el proyecto de la Vía Verde, indican que excede del alcance del PEC.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede estimar parcialmente la alegación, en los términos relacionados.

**ALEGACIÓN 169. RE 00118-2020-072698-00, GONZALO BROCAL PERTEGAZ 4089XXXXQ**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Rechaza con carácter general las propuestas del Plan y en particular, la previsión de nueva construcción en suelos dotacionales previstos en el PG88 e invoca que no ayudarán a la regeneración del ámbito. Propone como ejes fundamentales de la reordenación las siguientes actuaciones:

- Propuesta de eje peatonal/lúdico/deportivo en sentido NS

El equipo redactor ha informado en el sentido de que el PEC propone tres ejes longitudinales vertebradores del Barrio. Ha sido introducido y potenciado un eje verde interior que transcurre de norte a sur. Dicho Eje parte de la UE-1 "Doctor Lluch", sigue por el este del campo de fútbol, continua por el PAA "Portuarios" complementando la zona verde existente, atraviesa la UE-2 "Mediterrani", discurre por el PIN "Piscinas" finalizando en la calle Marcos Sopena en el entorno de la Marina Real.

Este Eje verde, complementa otros dos Ejes Longitudinales existentes en el PEC como son el Eje que, partiendo en el Parque de la Remonta, transcurre por las calles Tramoyeres, Los Angeles-San Pedro, Vicente Brull finalizando en la Atarazanas. El segundo Eje Verde mencionado es el propio Paseo Marítimo.

- Reconstrucción de la llamada zona cero mediante edificaciones coherentes con el entorno.

Indican que el PEC reconoce la existencia de degradación en la denominada Zona Cero, y la necesidad urgente de su reconstrucción, aunque argumenta que se trata de un problema de gestión y no de planeamiento que es lo que entra dentro del ámbito competencial del PEC.

- Reordenación del enlace de Tarongers con Dr. Lluch, Drassanes y Pavía, recuperando suelo para otros usos dotacionales.

Entienden que la zona de encuentro de la Avenida de los Naranjos con Serrería es manifiestamente mejorable, aunque posee unos condicionantes de tráfico, que se complica con la existencia de las vías del tranvía. Consideran que más que una cuestión de planeamiento, se trata de una competencia propia del Servicio Municipal de Movilidad.

- Previsión de piscina de uso público en el entorno del PIN Piscinas y recuperación para la ciudad de los suelos deportivos de uso portuario.

Argumentan que en la zona del PIN "Entorno Piscinas", se propone dos bloques de viviendas protegidas y dos bloques de viviendas dotacionales. Todas ellas formarán parte de Parque Público de viviendas en alquiler. Se reserva también un suelo de más de 3.000 m2 para una piscina pública que satisfaga las necesidades del Barrio. Se trata por lo tanto en ambos casos de iniciativas y propuestas de carácter social, que nada tienen que ver con el aprovechamiento existente en el PIN que fue otorgado en su día por el Plan Especial del Paseo Marítimo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



**ALEGACIÓN A-172: RE 17200105-2020-001866-00,**

**JOAN VICTOR PASCUAL GALLART 19900XXXX**

Realiza una serie de propuestas que se refieren en esencia a los siguientes aspectos:

- Reducción de la altura de las nuevas edificaciones

Los redactores han informado que, como consecuencia de las alegaciones presentadas en la primera exposición pública, y de las distintas reuniones habidas con los agentes sociales, ya se modificaron las alturas previstas en los nuevos edificios de las Unidades de Ejecución, dejándolas en tres plantas. En cuanto a las alturas en las todas las zonas de ordenación y en particular en la zona de ordenación CHP, se ha realizado un levantamiento del perfil de todas las manzanas para fijar las alturas reguladoras de cada una de ellas.

- Mayor protección del centro fundacional del Cabanyal, entre S. Pere y Escalante, incluidos Pza Mare de Dèu de Vallivana y de la Creu

Consideran que la protección del centro fundacional del Cabanyal está protegida por medio de la declaración de Bien de Relevancia Local- Núcleo Histórico Tradicional, tal como se establece en la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana y se incluye en la Fichas de Catálogo C-2 su regulación.

- Ampliación de las normas estéticas en el ámbito anterior y en el ensanche de levante, incluyendo gamas cromáticas.

Indican que las NNUU del PEC, incluyen en el Artículo I.15.- Condiciones compositivas y proyectuales. en su punto 01.- Criterios generales de composición, la regulación morfológica de los edificios a construir o reponer. No obstante, estudiarán la inclusión de las propuestas en la medida de lo posible.

- Eliminación de los nuevos edificios previstos en Dr Lluch, entre Pintor Ferrandis y Tarongers, con ampliación del jardín y construcción de aparcamiento subterráneo, y de la UE 2 Mediterráneo con previsión centro educativo vinculado a las ciencias del mar

La justificación de las Unidades de Ejecución viene incluida en la Memoria Justificativa, así como la ordenación pormenorizada que se propone en la misma, por lo que se remiten a las justificaciones de ese documento. En cualquier caso, destacan que la mayor parte de las viviendas que se proponen en las Unidades de Ejecución, los Programas de Actuación Aislada y las viviendas QR dotacionales son para la creación de un Parque Público de viviendas en alquiler.

- Incluir en el Catálogo determinados elementos , placas de calles o identificativas de casas natalicias y corregir determinados datos de algunas fichas de inmuebles y protección de algunos inmuebles racionalistas

Indican que se estudiarán esos elementos para en su caso, incorporación al Catálogo. Además argumentan que se están elaborando fichas de las edificaciones con protección tipológica y parcial y que se realizará una revisión de todas las fichas y

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



planos depurando los errores detectados. Se incluirá en las fichas determinaciones de protección de distintos edificios racionalistas. Ambos edificios de Pl. Armada Española 5 y calle de la Reina 56 presentan una protección Parcial, no estando justificado en cualquier caso un mayor grado de protección (integral).

- *Trasladar la estatua del Pintor Ferrandis a la Pza de la Iglesia de los Angeles*

*Indican que no es competencias de un instrumento de planeamiento como el PEC proponer el traslado de una estatua.*

- *Reconstrucción de algunos edificios del barrio que han desaparecido*

*Argumentan que la reconstrucción de edificios históricos emblemáticos no es competencia de un instrumento de planeamiento como es el PEC.*

- *Construcción de Residencia de Ancianos y Centro de día en los terrenos ocupados por el Pósit de Pescadores*

*Justifican que lo que se pretende construir en el suelo que ocupaba la Escuela del POSIT son dos edificios residenciales con la finalidad de realojar a los propietarios del Edificio de Portuarios.*

- *Conservación testimonial de algún tramo de la antigua valla del Puerto*

*Consideran adecuado la conservación testimonial de algún tramo de la valla, aunque esa decisión excede del alcance del PEC.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## 7. ALEGACIONES RELATIVAS A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN Y LAS ACTUACIONES AISLADAS

### U.E. 1 "DOCTOR LLUCH"

**ALEGACIÓN: A-5, A-77 y A-78 RE 00118-2020-66568, \_00118-2020-71698 Y 00118-2020-71683, JOAQUIM SOLANO DOMINGO 1895XXXXZ , FRANCISCO JAVIER CÓRDOBA SIERRA Y FRANCISCO JOSÉ CÓRDOBA BENEYTO**

*La alegación recoge, en esencia, las peticiones que se relacionan, junto con la valoración que se realiza de las mismas.*

- a) *Se incluya de nuevo como equipamiento el bloque 8 de la UE-1 "Doctor Lluch", y no se cambie el uso a residencial.*

El equipo redactor ha informado que dicho suelo, de propiedad municipal, se ha extraído de la UE-1, pasado a tener la consideración de solar en suelo urbanor donde se prevé la construcción de 100 viviendas aproximadamente, con la finalidad de que sirvan como realojo a los habitantes y propietarios del Bloque Portuarios. Que se trata por lo tanto de solucionar un problema de degradación y convivencia con un marcado carácter social y en absoluto especulativo, motivo por el que procede desestimar la alegación.

- b) *Se impida la construcción de "rascacielos acostados"*

Los redactores han argumentado que las nuevas edificaciones que se proponen en las Unidades de Ejecución, están en su mayor parte en suelo de titularidad pública. La altura máxima prevista es de tres plantas más bajo cubierta y está previsto que constituyan, un futuro parque de viviendas públicas en alquiler. Con ello pretenden facilitar alojamiento, a aquellas unidades familiares, que no puedan tener acceso en las condiciones de mercado. En cuanto a la tipología y morfología, se determinará en el momento de su desarrollo.

- c) *Que todos los proyectos de nueva construcción se hagan mediante concurso de ideas.*

Consideran que no es objeto del PEC, la fijación del sistema de redacción y adjudicación de los proyectos de construcción, sino de regular su gestión y desarrollo, por lo que consideran que no debe tomarse en consideración de este punto de la Alegación.

- d) *Que se incluyan las construcciones actuales de la C/ Atarazanas, entre Pescadores y Marina como CHP.*

Los redactores argumentan en esencia, que la manzana está dentro del ámbito del Plan Especial del Paseo Marítimo y que el PEC sus determinaciones con alguna

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



adaptación de sus NNUU y de la protección de sus edificaciones, y no consideran necesario su inclusión como Centro Histórico Protegido.

- e) *Que se incorpore un estudio y sus medidas derivadas en cuanto a la construcción de nuevas viviendas dada por la nueva normalidad derivada de la crisis del Covid-19, que se revise la nueva normativa que impiden la construcción de balcones en fachadas y que todos los proyectos deban obtener un dictamen por el organismo correspondiente en cuanto a morfología y materiales de construcción.*

El equipo redactor ha justificado en esencia, que si se establece algún tipo de normativa o medidas para la construcción de viviendas derivada de la "Nueva Normalidad" promulgada por los organismos competentes, el PEC tendrá que incorporarlas necesariamente. Por otra parte, indican que la normativa de la zona de ordenación CHP, no impide la construcción de balcones, sino de miradores con la finalidad de no romper los lienzos de fachadas que constituyen las edificaciones históricas. Por último, argumentan que la Comisión Municipal de Patrimonio, es el organismo que tutela la correcta intervención tanto en la rehabilitación de los edificios protegidos, como en los solares existentes.

#### **U.E. 2 "MEDITERRANI"**

#### **ALEGACIÓN: A-6 RE\_00105-2020-001659, MARÍA AMPARO ZAPATA FERRER 2250XXXXE**

*Alega que la propuesta que recoge el PEC en esta UE no recoge las sensibilidades del colectivo, ya que el Cabanyal-Horta desaparece, cuando se trata de una zona de disfrute de todos los vecinos y viandantes. Además cuestiona la excesiva edificación planteada, por los siguientes motivos:*

- 1.- *El crecimiento vegetativo de Valencia es negativo por lo que no es necesario construir más viviendas.*
- 2.- *La construcción de los dos edificios haría desaparecer Cabanyal-Horta.*
- 3.- *La edificación de los residenciales significa la impermeabilización del suelo.*
- 4.- *La construcción es uno de los agentes del cambio climático.*
- 5.- *La orientación de los edificios paralelos a la costa hacen efecto pantalla.*
- 6.- *La ubicación de los edificios residenciales sentencian los acuíferos del Clot.*

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

- Aunque el crecimiento de Valencia este estancado en los últimos años, no quiere decir que no sean necesarias la nueva construcción, dada la casi inexistencia de parque de viviendas pública en régimen de alquiler, para proporcionar alojamiento a aquellas familias que no pueden acceder en las condiciones de mercado. La mayor parte de las viviendas que se proponen son para este fin.
- Tanto en la UE-2 "Mediterrani" como en el PAA-3 "Portuarios", se ha tratado de diseñar una ordenación que compatibilice los huertos urbanos, estableciendo una reserva a tal fin, que podrá reconsiderarse en su desarrollo.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



- Aunque la nueva edificación supone impermeabilización del suelo, un principio fundamental de la sostenibilidad del urbanismo es el de compactación de las ciudades, por lo que hay que utilizar las oportunidades que ofrecen los vacíos urbanos. En todo caso en la NNUU del PEC se ha exigido que en los proyectos de urbanización se apliquen criterios para mejorar el drenaje del suelo. Aunque la construcción constituya uno de los agentes del cambio climático, su impacto puede minimizarse con la utilización de las nuevas tecnologías y materiales y actualmente existe el compromiso de que todas las edificaciones nuevas sean de cero emisiones de CO2.
- La orientación de las edificaciones sigue el criterio dominante del tejido urbano del barrio. Su escasa altura de tres plantas impide que pueda provocar un efecto pantalla, más aún, teniendo en cuenta las alturas de las edificaciones existentes en Doctor Lluç.
- Del Estudio de Impacto ambiental del propio PEC, no se ha detectado ninguna afección a acuífero, cuestión que en cualquier caso podrán tenerse en cuenta en la fase de desarrollo.

A la vista de lo relacionado se considera que debe desestimarse la alegación.

**U.E. 3 "REMONTA"**

**ALEGACIÓN: A-10 RE \_00118-2020-70699, JOSÉ LUIS PALAU SALVADOR Y NATIVIDAD GARCÍA GUILLEN, EN REP "ÁREA DESARROLLO Y PROYECTOS, S.L."**

*Detecta un error material en la Memoria de las NNUU del PEC (Pág. 98), en el sentido de que en la delimitación de la Unidad de Ejecución se grafía el límite de la Unidad de Ejecución ajustándolo al límite de la parcela edificable. Señala que debería excluirse parcialmente de la UE 3 "Remonta", una superficie que vendrá determinada por la anchura del vial a ceder con el otorgamiento de licencia de obras de la parcela edificable que queda fuera de la Unidad y que el propio PEC fija en 8 metros.*

El equipo redactor ha informado favorablemente la modificación de los Documentos del PEC coherentes con la Alegación estimada de la primera exposición pública, por lo que procede corregir el error detectado.

**U.E. 4 FAUSTO ELIO**

**ALEGACIÓN A-16, A-34 y A-181 RE 00118-2020-71108, 00118-2020-71629 Y 00110-2020-23821, JOAQUÍN RAFAEL MONTENEGRO GRAU, EN REP NISA NUEVAS INVERSIONES EN SERVICIO, S.A.**

*Como propietarios de una parcela incluida dentro de la UE, realizan una serie de alegaciones, que en síntesis, se refieren a los siguientes aspectos:*

- Falta de adecuación del instrumento de planeamiento elegido, considerando que debiera ser un PRIL.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



- Necesidad de tramitar una modificación del PGOU, al ampliar el PEC la extensión de su ámbito.

- Consideran que la parcela de su propiedad dispone de todos los servicios urbanísticos para adquirir la condición de solar, por lo que se debe excluir de la UE, quedando sujeta al régimen de actuaciones aisladas.

- Delimitación de la UE: Con la redelimitación realizada en la nueva documentación se pasa de un IEB de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a uno de 1,05, eliminándose la ocupación del 50% de la planta baja para usos complementarios, sin quedar justificado ni en la Memoria ni en el Estudio de Mercado.

- Cálculo erróneo del Aprovechamiento tipo, aparición de un aprovechamiento adicional de adjudicación directa a la Administración que no cuenta con soporte legal alguno y falta de adecuación de las determinaciones de la Memoria de Viabilidad Económica a la normativa vigente.

- Consideran que debe aclararse si el aprovechamiento adicional y los equipamientos residenciales contribuyen a las cargas de urbanización, ya que la posibilidad de realizar complejos inmobiliarios introduce la posibilidad de que parte de la edificabilidad dotacional sea lucrativa.

Solicita que se excluyan sus terrenos del Plan Especial, y de no ser así, que se anule la Unidad de Ejecución y sus propiedades se puedan desarrollar por actuaciones aisladas.

El equipo redactor ha informado, en síntesis, que el PEC se conforma como un PRI que además de ordenar y regenerar el suelo urbano que comprende, modifica algunas determinaciones del PGOU, por lo que nada impide establecer un reajuste de la delimitación geométrica de su ámbito espacial ad hoc para satisfacer los objetivos que el mismo establece y, entre ellos, fomentar y facilitar la conexión del Barrio con el entorno urbano, así como mejorar su articulación con el resto de la Ciudad. De igual modo argumentan la capacidad de los Planes Especiales para modificar el planeamiento vigente y para acometer operaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, viene claramente establecida en el artículo 43.1 de la LOTUP.

Respecto a la viabilidad económica, indica que considerando los parámetros atribuidos por el PGOU a la UE y los atribuidos por el PEC, tras la actualización del Estudio de Mercado correspondiente al Documento Definitivo de la Memoria de Viabilidad Económica, del análisis desagregado Ingresos-Costes en la ordenación propuesta con referencia a la vigente, se constata que el Valor Unitario del Suelo derivado de los parámetros atribuidos al PEC asciende a 450,42 €/m<sup>2</sup>s, frente a los 419,03 €/m<sup>2</sup>s resultantes del PGOU vigente, es decir lo supera en un 7,49 %, por lo que considera que queda demostrada sin mayor argumentación adicional, la Viabilidad Económica de la propuesta de nueva UE, dado que cumple estrictamente lo establecido en el artículo 76.6 de la RLOTUP/19 con relación a la Rentabilidad Económica que les corresponde a los propietarios afectados.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por otro lado, con respecto al concepto de Aprovechamiento Adicional, señalan que es un tipo de aprovechamiento que se regula expresamente en el artículo 72.8 de la LOTUP con destino a la obtención de suelos Dotacionales aislados y a la ejecución de Obras de Urbanización o de Equipamientos, que para nada afectan al Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde a los propietarios pues se cumple rigurosamente el requisito establecido en el artículo 76.6 de la RLOTUP/19..

Igualmente consideran que deben rechazarse las Alegaciones referentes a la disposición de las Viviendas Dotacionales que se prevén en el al UE, pues estas Dotaciones son Equipamientos Sociales de uso y dominio públicos que no consumen aprovechamiento lucrativo ni afectan al Subjetivo, e indican que la construcción de estas Viviendas Dotacionales en régimen de Complejo Inmobiliario conjuntas con un uso Terciario, que es una posibilidad que plantea el PEC, no una obligación y, en todo caso el eventual aprovechamiento lucrativo a disponer sería equivalente a un Aprovechamiento Adicional cuyo régimen de cargas se encuentra ya compensada con los excedentes Dotacionales que se han establecido en el PEC definitivo.

Concluyen que todas las determinaciones contempladas en el PEC están perfectamente motivadas sobre la base de los preceptos y procedimientos establecidos tanto en la legislación Estatal de Suelo como en la Valenciana, por lo que consideran que debe rechazarse la alegación.

Sin perjuicio de lo informado por el equipo redactor, conviene indicar que en el primer periodo de alegaciones, se estimó una alegación de este mismo alegante que solicitaba que se le excluyeran parte de sus terrenos de la Unidad de Ejecución al formar parte de la parcela adscrita al BRL Hospital de San Juan de Dios, también denominado de "Valencia al Mar". En esta ocasión, como indican los redactores, los terrenos no disponen de las condiciones mínimas para ser considerados solar, por lo que resulta oportuna su inclusión en una actuación integrada.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar las alegaciones formuladas.

**ALEGACIÓN: A-154 RE 00110-2020-23103,MANUEL CASANOVA ROYO EN REP DE "PROMOCIONES REUNIDAS, C. B."**

*Alega en esencia, falta de precisión en el objeto del plan, falta de capacidad del PEC para modificar su ámbito, sujeción de su parcela al régimen de actuaciones aisladas, falta de adecuación de la Memoria de Viabilidad Económica a la normativa vigente, falta de motivación del Plan, falta de determinación del régimen contributivo de las cargas de urbanización correspondientes al a 543,15 UAs de aprovechamiento adicional para el Ayuntamiento. Por ello, solicita la exclusión del ámbito del Plan de los suelos de su propiedad y, caso de que no se acceda, anular la U. E. 4 "Fausto Elio" sujetando los terrenos del alegante al régimen de Actuaciones Aisladas, dando cumplimiento en todo caso a lo establecido en el 76.6 de la LOTUP.*

El equipo redactor ha informado en síntesis, que el PEC se conforma como un PRI que además de ordenar y regenerar el suelo Urbano que comprende, modifica algunas determinaciones del PGOU, por lo que nada impide establecer un reajuste de la delimitación geométrica de su ámbito espacial ad hoc, para satisfacer los objetivos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



que el mismo establece y, entre ellos, fomentar y facilitar la conexión del Barrio con el entorno urbano en el que se inserta, así como mejorar su articulación con el resto de la Ciudad. De igual modo, invocan la capacidad de los Planes Especiales para modificar el planeamiento vigente y para acometer operaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana, viene claramente establecida en el artículo 43.1 de la LOTUP.

Por otra parte, indica que la parcela objeto de la Alegación está integrada en un suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y la Edificación y que el vigente PGOU la integra dentro de un perímetro de morfología cuadrangular, junto con otras parcelas de diferentes propietarios, en cuyo ámbito espacial prevé una ordenación mediante 7 manzanas edificables, cuyo desarrollo y ejecución requiere, la conformación de una Actuación Integrada mediante la delimitación ex novo de una Unidad de Ejecución, lo que exige la aplicación de un proceso de equidistribución de cargas y beneficios entre los diferentes titulares del suelo a través de la formulación del preceptivo PAI.

Respecto a la viabilidad económica, argumenta que considerando los parámetros atribuidos por el PGOU a la UE y los atribuidos por el PEC, tras la actualización preceptiva del Estudio de Mercado correspondiente al Documento Definitivo de la Memoria de Viabilidad Económica, del análisis desagregado Ingresos-Costes en la Ordenación propuesta en el PEC con referencia a la establecida por el PGOU vigente, queda constatado que el Valor Unitario del Suelo derivado de los parámetros atribuidos al PEC asciende a 450,42 €/m<sup>2</sup>s, frente a los 419,03 €/m<sup>2</sup>s resultantes del PGOU vigente, es decir lo supera en un 7,49 %, por lo que considera que queda demostrada sin mayor argumentación adicional, la Viabilidad Económica de la propuesta de nueva Unidad de Ejecución con respecto a la resultante del PGOU vigente, dado que cumple estrictamente lo establecido en el artículo 76.6 de la LOTUP con relación a la Rentabilidad Económica que les corresponde a los propietarios afectados.

Por otro lado, con respecto al concepto de Aprovechamiento Adicional, señalan que es un tipo de aprovechamiento que se regula expresamente en el artículo 72.8 de la LOTUP con destino a la obtención de suelos Dotacionales aislados y a la ejecución de Obras de Urbanización o de Equipamiento,s que para nada afectan al Aprovechamiento Subjetivo que les corresponde a los propietarios pues se cumple rigurosamente el requisito establecido en el artículo 76.6 de la LOTUP.

Igualmente consideran que deben rechazarse las Alegaciones referentes a la disposición de las Viviendas Dotacionales que se prevén el al UE, pues estas Dotaciones son Equipamientos Sociales de uso y dominio públicos que no consumen aprovechamiento lucrativo ni afectan al Subjetivo, e indican que la construcción de estas Viviendas Dotacionales en régimen de Complejo Inmobiliario conjuntadas con un uso Terciario que es una posibilidad que plantea el PEC, no una obligación y, en todo caso el eventual aprovechamiento lucrativo a disponer sería equivalente a un Aprovechamiento Adicional cuyo régimen de cargas se encuentra ya compensada con los excedentes Dotacionales que se han establecido en el PEC definitivo.

Concluyen que todas las determinaciones contempladas en el PEC están perfectamente motivadas sobre la base de los preceptos y procedimientos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



establecidos tanto en la legislación Estatal de Suelo como en la Valenciana, por lo que consideran que debe rechazarse la alegación.

A la vista de lo relacionado, se considera que procede desestimar las alegaciones formuladas.

**U.E. "PIN ENTORNO PISCINAS"**

**ALEGACIÓN: A-58 RE 00118-2020-72146, AMPARO BAIXAULI GONZÁLEZ, EN REP ANA CASTAÑER MARTÍNEZ, EN SU NOMBRE Y EN EL DE "ASOCIACIÓN VILLAS DE LAS ARENAS"**

*En primer lugar se congratulan con la protección y tratamiento de sus edificaciones como semiconsolidadas, así como en "la urbanización de la antigua vía del trenet que discurre por la fachada trasera de nuestros edificios como una vía verde que continuará hasta el puerto por el sur y hasta el límite del ámbito del PEC por el norte" y a pesar de reconocer este gran ámbito de urbanización a realizar y la mejora evidente que va a suponer para los inmuebles de su titularidad, insisten en solicitar la exclusión de dichas edificaciones del ámbito de la Unidad de Ejecución, ya que señalan que la STS que confirma la sentencia del TSJ en la que se declara conforme a derecho la delimitación de la Unidad de Ejecución es meramente declarativa. Esto es, el hecho de que la sentencia no anule la delimitación de la unidad de ejecución en la que se incluía a las edificaciones preexistentes sólo implica que esa propuesta era legal, no obligando a la inclusión de las citadas edificaciones en una unidad de ejecución.*

En virtud de Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2013 se desestima el recurso interpuesto por la ahora alegante Ana Castañer Martínez en representación de la Asociación de las Villas de las Arenas por quedar probado según el fundamento de derecho noveno que:

*"...la parcela en cuestión precisa de indudables labores de urbanización porque necesita el imprescindible viario interior coordinado con el del entorno y el general de la ciudad, de manera que la urbanización existente resulta claramente insuficiente y precisa de ulterior trazado interior de viario público para la viabilidad de ese proyecto o de cualquier otro.*

*En definitiva, pese a estar integrada en la trama urbana, se trata de una extensa parcela sin ninguna urbanización existente en su interior, que se encuentra ajena a la realidad de la zona en la que se ubica y que cualquiera que sea el proyecto a realizar necesitaría de otras obras de urbanización interior..."*

El presente Plan mantiene en base a esta Sentencia la misma delimitación de la Unidad de Ejecución puesto que no ha cambiado en nada las circunstancias reales de urbanización de la zona, de forma que se entiende como cosa juzgada la justificación de la necesidad de que los inmuebles agrupados bajo la denominación de las Villas de la Arenas queden incluidos dentro del ámbito de la unidad.

De la propia redacción de la alegación presentada por los interesados se advierte la incongruencia, ya que en ella se manifiesta ser conscientes y congratularse con la nueva urbanización que se va a realizar en las fachadas traseras de los edificios que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



pasa de ser unos terrenos de ADIF destinados a vías del tren, a una vía verde a la que darán frente los actuales edificios.

Esa nueva urbanización les dará la condición de solar a los inmuebles puesto que implicará la urbanización de una de las vías a las que dan frente y ello justifica la necesidad de que se mantengan las Villas dentro de la Unidad de Ejecución, siendo esto necesario para garantizar la urbanización y conexión con el entorno y con el resto de la ciudad, y asimismo se ratifica la imposibilidad de que una urbanización de tal envergadura se ejecute mediante actuaciones aisladas, puesto que tal y como justifica el artículo 69 de la LOTUP la urbanización en este tipo de actuaciones es una actividad complementaria y meramente accesoria.

En virtud de la Sentencia queda claro que la urbanización a realizar es de tal envergadura que no se puede garantizar su ejecución parcela a parcela.

En el presente caso, a estas edificaciones se les da el carácter de semiconsolidadas porque el Plan respeta su uso residencial y las mantiene dentro de ordenación, pero exige como deber, conforme al artículo 195 de la LOTUP, la obligación de contribuir al pago de las cuotas de urbanización por todos los servicios obras e instalaciones que se tengan que ejecutar y a tal efecto se le girarán las cuotas correspondientes en el Proyecto de Reparcelación.

Al contrario de lo que plantea la alegación, las situaciones de semiconsolidación se aplican y tiene sentido en el ámbito de las actuaciones integradas, puesto que sólo en este caso es donde hay que fijar las cargas propias de las edificaciones a las que se le da este carácter en relación a los deberes y cargas a soportar por el resto de propietarios incluidos dentro de la misma unidad de ejecución y que no tienen esta naturaleza.

Por último, el inconveniente relativo a la presunta imposibilidad de realizar actuaciones de reforma o mejora en las edificaciones hasta que el Programa finalice su tramitación puede no ser tal, pues considerando que los edificios el Planeamiento les reconoce la situación de semiconsolidados, es decir que están dentro de ordenación y no entran en contradicción con la ordenación pormenorizada sería factible que obtuvieran licencia de intervención para así garantizar el deber de conservación del edificio, con los condicionantes que en su caso se consideren necesarios para garantizar la participación con ocasión de la reparcelación en el pago de las cuotas que garanticen la completa urbanización del entorno.

Así pues:

- 1.- Si se les excluye de la unidad de ejecución no se puede garantizar la adecuada urbanización del ámbito ni la adecuada conexión de las edificaciones con el entorno.
- 2.- No se les puede excluir de la Unidad de Ejecución porque su mantenimiento dentro de ella es la única forma de garantizar no solo la adecuada urbanización sino su contribución al cumplimiento del citado deber, al igual que el resto de propietarios de la unidad. Asimismo no hay que olvidar que en el momento se apruebe el Planeamiento pueden constituirse como Agrupación de Interés Urbanístico y solicitar que se modifique la gestión de la unidad y se gestione por los propietarios impulsando el proceso.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



3.- Excluirles de la unidad, cuando en virtud de Sentencia queda acreditada la necesidad de que estén incluidos en ella, supondría un trato desigual con el resto de propietarios de la unidad.

Es por todo lo expuesto por lo que se propone desestimar la presente alegación.

**ALEGACIÓN: A-139 RE\_00118-2020-72371, MANUEL RODRÍGUEZ CARBALLO 2265XXXXF**

Propone la inclusión de una ordenanza específica para la EDA de esta Unidad de Ejecución, que permita una tipología coherente para que, como se pretende, el área no pierda su singular morfología, conservando la volumetría y características del entorno, que se caracterizan por las terrazas *delanteras*.

Aunque el equipo redactor ha informado que está clara la intención del PEC, en el sentido de recuperar de alguna manera la memoria histórica perdida con la demolición de las edificaciones que el Plan Especial del Paseo Marítimo establecía pero que no es posible incluir una ordenanza en el PEC, se considera que puesto que el Plan establece la reordenación de este ámbito atendiendo a los valores culturales que representan los inmuebles que se protegen, debiera incorporarse una Ordenanza para las edificaciones recayentes a Eugenia Viñes en el ámbito de la Unidad de Ejecución PIN Piscinas, o cuando menos, incorporar a la Ficha la obligación de mantener en esas edificaciones los elementos originales que los caracterizaban, como pueden ser las terrazas amplias en su fachada delantera, y también la necesidad de generar una fachada trasera en condiciones, ya que será la fachada sobre la Vía Verde. .

**ALEGACIÓN: A-153 RE 00118-2020-72499, RAMÓN HERNÁNDEZ LEDESMA EN REP DE "SABADELL REAL ESTATE DEVELOPMENT, S. L. U."**

*Solicita en esencia, que el número máximo de 274 viviendas previsto para la UE PIN, se establezca en términos de determinación aproximada de unidades habitacionales del ámbito, dado que el planeamiento anterior no fijaba ninguna limitación.*

Dado que el planeamiento vigente no establece ninguna limitación, se considera que debe eliminarse de la ficha de la UE la limitación del número de viviendas.

**PA A. 2 "BLASCO IBAÑEZ"**

**ALEGACIÓN: A-193 y A-197, RE 00105-2020-1940 Y 105-2020-002227, FRANCISCA SALINAS MARTÍNEZ 2262XXXXW**

*Manifiestan, en síntesis, que el vecindario de la C/ José Ballester 58, 59, 60 y 61 y adyacentes, están en desacuerdo con la solución adoptada para el P.A.A.2 "Blasco Ibañez", ya que no se ha considerado ninguna de las alegaciones formuladas en su día, y sin ninguna argumentación técnica. Consideran que el proceso participativo que se está llevando a cabo presenta fallos e impide que el ciudadano conozca cuáles son los motivos técnicos que sustentan las decisiones que se adoptan. Incorporan un análisis DAFO sobre el barrio y solicitan que se deje sin efecto el P.A.A. 2,*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



y que se formule un Plan específico para Beteró, con la debida participación ciudadana.

El equipo redactor ha informado, en esencia, que después de intenso trabajo con el Servicio de Movilidad Sostenible del Ayuntamiento, se ha decidido adoptar la solución que aparece grafiada en los planos. Consiste en la creación de una rotonda de encuentro entre la Avenida de Blasco Ibáñez y Serrería. Con esta rotonda se soluciona el final de Blasco Ibáñez y simultáneamente, se calma el tráfico de Serrería que con su actual configuración supone una verdadera barrera en la conectividad del Cabanyal con el resto de la trama urbana. Al mismo tiempo que se resuelve este encuentro, indica que es necesario resolver la edificación que remate el final de la Avenida de Blasco Ibáñez. Después de estudiar el entorno urbanístico y considerando a su vez la problemática de movilidad, se opta por la creación de una manzana de diez plantas cuya dimensión permite la existencia de un patio de manzana. Se trata de una solución ya existente en la propia Avenida y con una altura de cornisa muy similar a los edificios colindantes en la Avenida y mucho más reducida que les existentes en la otra parte, que se analiza en el Estudio de Integración Paisajística, sin que haya tenido observación o reparo de la Dirección General de Paisaje.

En cuanto a la continuidad del tráfico de la calle Manuela Estellés, ha sido analizado por el Servicio de Movilidad Municipal, no encontrando inconveniente en bordear la manzana que se propone dada la intensidad de su DMI.

Respecto el Plan específico respecto del barrio, está previsto la elaboración de un Plan Especial de mejora de la calidad urbana, con similar alcance a los iniciados en otras zonas de la ciudad.

Sin perjuicio de ello, dada las afecciones que produce la ordenación a la red arterial de abastecimiento que discurre por la calle que se elimina, deberá procederse a su revisión, atendiendo a los requerimientos de EMIVASA

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



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

### 1. AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA (16/06/2020)

Se reitera en el contenido del informe que emitió en la primera exposición pública del Plan, que en esencia se refería, 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. Del mismo modo, procede argumentar 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.

### 2. ADIF. (12/06/2020)

Reiteran la necesidad de resolver algunos aspectos de su informe inicial, que en esencia se refieren a:

- Considerar que la parcela destinada a zona verde al final de Blasco Ibáñez titularidad de ADIF y afecta al uso ferroviario, pueda funcionar como aparcamiento disuasorio mientras se desarrolla la zona verde prevista y concretar cómo se resuelve su obtención.
- Que se consensue con ADIF los cambios en la urbanización del entorno de la Estación, ya que deben viabilizar el funcionamiento de la infraestructura.

En relación con la segunda cuestión, conviene precisar que no es objeto del Planeamiento definir cómo se va a urbanizar el entorno de la Estación, sino que se definirá en el correspondiente proyecto de urbanización, que necesariamente deberá consensuado con esa Administración para garantizar su viabilidad.

En lo relativo a la obtención de la zona verde prevista al final de Blasco Ibáñez, su urbanización es una de las actuaciones de la EDUSI Cabañal –Cañamelar y en estas fechas, se está elaborando por el Ayuntamiento el Convenio Expropiatorio que viabilice su ocupación y obtención.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



### 3. MINISTERIO DE FOMENTO. AVIACIÓN CIVIL. (07/09/2019)

Reitera su informe favorable y recuerda que, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento. Siempre que se incluya las medidas relacionadas con las servidumbres aéreas, por lo que deberán incorporar al Proyecto las afecciones correspondientes.

### 4. MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA. DG DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR ( 07/08/2020)

Se refiere a los aspectos que se relacionan a continuación, junto a la valoración que se realiza de cada uno de ellos.

- *Inclusión en los Planos de Ordenación de las diferentes líneas de protección, servidumbres e influencia del DPMT*
- *Cuestiona la calificación como zona de uso terciario del DPMT que se realiza en el Plano 8.*

De conformidad con lo requerido se considera que únicamente debiera reflejarse en el mencionado plano, su condición de DPMT como una zona de ordenación independiente y remitir en sus posibilidades de uso a su legislación sectorial. La calificación como subzona ATE debiera quedar restringida a las manzanas así calificadas por el PE del Marítimo y los viarios circundantes.

Sin perjuicio de ello, el equipo redactor ha indicado que se mantuvo una reunión con representantes del Ayuntamiento y de Costas, en las que les informó a los de la existencia dentro de DPMT de cuatro parcelas de titularidad ministerial calificadas por el vigente Plan General como edificables y destinadas al uso Terciario, requiriéndoles que expresaran su voluntad de mantener esa calificación en el Plan Especial o bien de proceder a su descalificación y destinar esos suelos a Espacios Libres. La respuesta fue clara, que se procediera a su descalificación. Por ello, se procederá a eliminar de la ordenación.

- *Reitera su petición de eliminar tanto el Equipamiento EQ-R41 (EQ-NU5), como el aparcamiento Subterráneo previsto bajo la C/ Pavía, al estar dentro del DPMT.*

Dado lo establecido en la legislación sectorial y el rechazo a estas propuestas por los representantes de Costas en la reunión celebrada con el equipo redactor, se considera que ambas propuestas deben eliminarse del Plan.

- *Reiteran las observaciones realizadas con relación a la previsión de un Hotel de 15 plantas e invocan el incumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En relación a esta cuestión el equipo redactor ha emitido informe en que manifiesta su disconformidad con las apreciaciones de esa Administración, en esencia, por razones legales, ante la inexistente competencia que dispone la normativa de Costas en la regulación urbanística establecida para el Suelo Urbano-Urbanizado de los planes de ordenación, y por razones formales, al considerar que la previsión de implantar un Hotel con las características volumétricas y morfológicas que se disponen específicamente en el Plan cumple no sólo el "manual de buenas prácticas" urbanísticas a utilizar en los frentes costeros, sino también todas las prescripciones técnicas establecidas tanto en la legislación de Costas, como en las Urbanísticas de ámbito estatal (TRLS/15) y valenciana (LOTUP/19) y en la normativa prescrita por el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Como justificación de su disconformidad el equipo redactor incorpora una serie de argumentos en los siguientes términos

**1º). SOBRE LA COMPETENCIA DE LA LEGISLACIÓN DE COSTAS EN LA REGULACIÓN DEL SUELO URBANO-URBANIZADO.**

La regulación establecida en la propia Ley de Costas (1988) y su Reglamento (2014) con relación al Suelo Urbano establecen lo siguiente:

- En el Preámbulo de la Ley de Costas.

En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley sobre la zona de servidumbre de protección y de influencia únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas que ahora se deroga. Con los criterios de la nueva Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística y, por otra parte, se excluye también la necesidad de afrontar un proceso de revisión del planeamiento que introduciría un factor de inseguridad en las expectativas de edificación.

- Artículo 30 de la Ley de Costas:

*1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

*a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.*

*b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el término municipal respectivo.*

- Artículo 59 y Disposición Transitoria 8ª del Reglamento de la Ley de Costas.

*Artículo 59.*

*1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



a) En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Disposición Transitoria 8ª.

1. Las disposiciones contenidas en el título II sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia serán aplicables a los terrenos que a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estuviesen clasificados como suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable. Las posteriores revisiones de la ordenación que prevean la futura urbanización de dichos terrenos y su consiguiente cambio de clasificación deberán respetar íntegramente las citadas disposiciones (disposición transitoria tercera. 1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

2. Las servidumbres de tránsito y acceso al mar y las demás limitaciones de la propiedad establecidas en el capítulo III del título II serán aplicables, en todo caso, cualquiera que sea la clasificación del suelo.

3. En los municipios que carezcan de instrumentos de ordenación se aplicaran íntegramente las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y de este reglamento sobre las zonas de servidumbre de protección y de influencia, salvo que se acredite que en la fecha de entrada en vigor de la citada ley los terrenos reunían los requisitos exigidos por la legislación urbanística para su clasificación como suelo urbano.

De la regulación establecida en la propia Ley de Costas y su Reglamento cabe deducir las siguientes y explícitas conclusiones:

1ª. A LA LUZ DE LA NORMATIVA DE COSTAS TRANSCRITA, SE MANIFIESTA CON TOTAL CLARIDAD QUE NO RESULTA APLICABLE EN LA ZONA DE INFLUENCIA CORRESPONDIENTE A LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANOS. DE HECHO, LA REGULACIÓN Y DETERMINACIONES NORMATIVAS ESTABLECIDAS SE REFIEREN EXCLUSIVAMENTE A LOS DESARROLLOS A EJECUTAR EN EL SUELO URBANIZABLE, ES DECIR A LOS SUELOS RÚSTICOS QUE SE VAN A OCUPAR EX NOVO POR NUEVOS TEJIDOS URBANOS Y PARA LOS CUALES DISPONE TÉCNICAS CONCRETAS, COMO POR EJEMPLO LA MÁS OBJETIVA QUE REGULA QUE LA DENSIDAD DE LAS EDIFICACIONES NO PUEDA SER SUPERIOR A LA MEDIA DE LA ESTABLECIDA PARA TODOS LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE QUE TUVIERA PREVISTO EL PLANEAMIENTO. PERO COMO PUEDE CONSTATARSE DIRECTAMENTE EL ARTÍCULO 30, PARA NADA SE REFIERE NI MENTA EL SUELO URBANO-URBANIZADO QUE YA SE ENCUENTRA CONSOLIDADO POR LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. A ESTOS EFECTOS, LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA PROPIA LEY, ASÍ COMO LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA DEL REGLAMENTO SON CLARAMENTE EXPLÍCITAS EN ESTE SENTIDO: NO ES DE APLICACIÓN AL SUELO URBANO.

2ª. DE HECHO, ESTA CONSIDERACIÓN HA SIDO CONFIRMADA EN PRONUNCIAMIENTOS JUDICIALES, TALES COMO LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANTABRIA NÚM. 500/2008, DE 23 DE JUNIO (JUR 2008\390794) CUANDO ESTABLECE: "finalmente, tampoco puede prosperar el óbice relativo a la vulneración del art. 30 de la ley de costas, que proscribe las "pantallas arquitectónicas" en la zona de influencia de 500 metros, ya que nos encontramos ante suelo urbano, mientras que dichas limitaciones afectan tan sólo al suelo urbanizable programado o apto para urbanizar." Y LA SENTENCIA DEL TSJ DE ANDALUCÍA Nº 1722/2015 DE 30 DE JUNIO (JUR/2015/217330) CUANDO ESTABLECE: Es de tener en cuenta que, como se afirma en la Exposición de Motivos del indicado Cuerpo legal, el régimen transitorio que en la misma se establece trata de permitir la " la adaptación de las situaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley a la nueva regulación contenida en la misma", puntualizándose en la Exposición de Motivos que " En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley sobre la zona de servidumbre de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



protección y de influencia únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas que ahora se deroga. Con los criterios de la nueva Ley se evita por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística y, por otra parte, se excluye también la necesidad de afrontar un proceso de revisión del planeamiento que introduciría un factor de inseguridad en las expectativas de edificación".

Y, POR ÚLTIMO, LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2002 (R1/2003/1190) CUANDO ESTABLECE: "Aparte de una cita escueta a «la servidumbre de protección de la Ley de Costas» (que, a falta de mayor explicación, no se sabe en qué medida resulta afectada por la aprobación provisional), el acto recurrido cambia la Ordenanza a abierta y reduce la edificabilidad por dos razones:

1. Porque con la edificación cerrada se crean pantallas de edificación paralelas a la costa.
2. Porque se aumenta la edificabilidad.

Nadie ha puesto en duda que el suelo de que se trata era ya suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas, y esto significa:

Primero, que resulta aplicable la disposición transitoria, tercera, punto 3 de la Ley de Costas, desarrollada por la disposición transitoria novena de su Reglamento de 1 de diciembre de 1989. Como cuestión de legalidad, la Comunidad Autónoma de Murcia puede controlar si las determinaciones del Plan General aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento se ajustan o no a lo establecido en esas disposiciones transitorias. Lo cierto, sin embargo, es que la Comunidad Autónoma no expone cuáles son en concreto los incumplimientos de esas Disposiciones, si la línea de edificaciones existentes está situada a una distancia inferior de 20 metros desde la línea interior de la ribera del mar, si se mantienen o no las alineaciones existentes, etc. [únicamente alude a la creación de pantallas, que es un extremo referido en el artículo 30-1-b) de la Ley de Costas para la zona de influencia, pero que no es aplicable al suelo que era ya urbano a la entrada en vigor de la Ley, para el que rigen las Transitorias mencionadas]. Por lo tanto, esta objeción de la Comunidad Autónoma no es atendible.

En segundo lugar, tampoco lo es la del aumento de la edificabilidad, la cual, por sí misma, constituye una mera cuestión de oportunidad".

3ª. EN CUALQUIER CASO, LO QUE NO SE PREVÉ EN LA LEY DE COSTAS NI EN SU REGLAMENTO NI SIQUIERA EN EL SUELO URBANIZABLE ES QUE EN LA ZONA DE INFLUENCIA LOS VOLÚMENES SE DEBAN DISTRIBUIR DE MODO HOMOGÉNEO ATENDIENDO AL ENTORNO Y A LA CONFIGURACIÓN DE LA ZONA, DEBIENDO PLANTEARSE UNA DISPOSICIÓN Y ALTURA DE LAS EDIFICACIONES QUE SE PROYECTEN DE MODO ARMÓNICO CON EL ENTORNO SIN ROMPER LA PERSPECTIVA LITORAL.

NADA DE ESTO SE PREVÉ EN LA LEY NI EN EL REGLAMENTO PARA LA ZONA DE INFLUENCIA EN EL URBANIZABLE (Y, OBIAMENTE, AÚN MENOS PARA EL SUELO URBANO). QUE SOLO RECOGE QUE SE HA DE EVITAR LA FORMACIÓN DE PANTALLAS ARQUITECTÓNICAS O ACUMULACIÓN DE VOLÚMENES SIN QUE, A ESTOS EFECTOS, LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN PUEDA SER SUPERIOR A LA MEDIA DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO O EQUIVALENTE.

DE HECHO, ES FUNDAMENTAL DESTACAR QUE TANTO LA LEY DE COSTAS COMO EL REGLAMENTO DICEN QUE LAS CONSTRUCCIONES HABRÁN DE ADAPTARSE A LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, DISPOSICIÓN OBVIA TAL COMO EXIGE UN MÍNIMO RESPETO A LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SUS CIUDADES Y, MÁS AÚN, EN EL SUELO URBANO.

EN ESTE SENTIDO DEBE TENERSE EN CUENTA QUE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LA DISPOSICIÓN DE USOS, LAS COMPOSICIONES MORFOLÓGICAS Y VOLUMÉTRICAS DE

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



CARÁCTER PORMENORIZADO Y MÁS AÚN LAS APLICABLES AL SUELO URBANO-URBANIZADO SON COMPETENCIAS EXCLUSIVAS DE LOS AYUNTAMIENTOS. LO CONTRARIO COMPORTARÍA UNA INVASIÓN COMPETENCIAL INADMISIBLE.

EN CONCLUSIÓN, DADA LA PERSISTENCIA DE LAS INSTANCIAS TÉCNICAS DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE EN SUSCRIBIR INFORMES APARENTEMENTE CONTRARIOS A LA PROPIA REGULACIÓN DE LA LEY DE COSTAS Y LOS PERJUICIOS OCASIONADOS A LA IMAGEN Y COMPETENCIAS URBANÍSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA, RESULTA PROCEDENTE QUE SE FORMULE UNA EXPLICACIÓN RESPONSABLE AL RESPECTO.

2º). SOBRE LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA DEL HOTEL.

Sin perjuicio que ha quedado puesto de manifiesto la incompetencia regulatoria de la legislación de Costas en la Zona de Influencia en el Suelo Urbano-Urbanizado, a los meros efectos dialécticos y pedagógicos, para quien corresponda, procede señalar aquí que la configuración del Hotel previsto en el Plan del Cabanyal no se conforma en absoluto como una “pantalla arquitectónica”, sino más bien todo lo contrario, tal como ya se señalaba en la Respuesta a la primera Alegación de Costas.

En cualquier caso, procede exponer las siguientes argumentaciones:

- El edificio del Hotel se configura como un edificio singular, dotado de una morfología “oblonga” de anchura muy limitada (20 metros) y eje longitudinal perpendicular a la costa, conformándose a manera de hito de referencia en la trama urbana en que se emplaza, edificación que no acumula volúmenes pues se limita a adoptar una superficie muy acotada por planta para alcanzar la esbeltez necesaria para conseguir la imagen de hito de referencia urbana perseguida.

- En este sentido, ¿alguien sensato podría entender que, si se redujera la altura a 7 plantas, con la consecuencia de ampliar su anchura en el frente costero, no crearía un volumen, valga el término coloquial, “rechoncho”, sin esbeltez alguna que sí crearía un efecto de “apantallamiento”, ahora real? A estos efectos, “una imagen vale más que mil palabras” por lo que nos remitimos a las infografías y fotografías de ejemplos análogos que se acompañan (ver también el Documento de Integración Paisajística del Plan) en los que se pone de manifiesto indubitablemente para cualquier observador desprovisto de prejuicios previos, que en absoluto forma “pantalla arquitectónica” alguna, sino más bien todo lo contrario.

Hay que señalar que para cualquier persona que conozca mínimamente el litoral mediterráneo en la franja de Costa de la Capital Valenciana, sabe que el mar resulta prácticamente “invisible” desde casi cualquier punto de la Capital, aun estando en zonas muy próximas a la Costa. Esto es debido a la alta densidad volumétrica existente en este ambiente urbano y a la nula elevación topográfica de la ciudad.

- Procede también tener en cuenta que las alturas atribuidas a las nuevas edificaciones que el Plan del Cabanyal prevé en el ámbito espacial más cercano al frente litoral se disponen en tres plantas más bajo cubierta y cinco plantas en el “heredado” Programa de Actuación Integrada denominado “PIN Piscinas” (que se encuentra pendiente de aprobar definitivamente la parcelación).

- Asimismo, con respecto a la altura del Hotel es importante señalar en este Apartado la opinión aportada por el Consell Valencià de Cultura, institución obviamente relevante en el mundo de la cultura, en su Alegación al primer Documento de Plan expresaba:

*“La ordenación propuesta es un punto singular en el conjunto del Plan, puesto que contempla un edificio de XV plantas, sobre plataforma de escasa potencia, que contrasta con la cornisa del entorno, sin duda por considerarlo un hito visual ubicado en un lugar único. Sin embargo, la inmediatez de un gran equipamiento, de uso por definir y varios bloques laminares de vivienda tal vez le resten la preeminencia visual que se le debe suponer a un hito urbano”.*

- Por otro lado, con respecto a la aseveración del Informe de Costas relativo a que “los volúmenes se deben distribuir de modo armónico con el entorno sin romper la perspectiva litoral” conviene informar a los

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



responsables de la observación que este entorno se manifiesta como un paisaje urbano absolutamente heterogéneo en la disposición de sus volúmenes arquitectónicos y, por tanto, se muestra totalmente alejado del hipotético escenario "armónico" que se señala en el Informe, existiendo numerosas edificaciones con alturas y tipologías diferentes, como por ejemplo siete y ocho plantas en todo el frente edificado de la C./ Doctor Lluç (lo que sí comporta una clara y longitudinalmente enorme "pantalla arquitectónica"), o el edificio de Portuarios con 7 plantas, o la implantación aún más relevante y localizada en primera línea de playa de una auténtica "pantalla arquitectónica" como es la instalación del Hotel Las Arenas dotada de 5 plantas (tal como se constata en la fotografía anteriormente expuesta).

- Asimismo, y sorprendentemente, el Plan Especial del Puerto contiguo al del Cabanyal ya aprobado (y sin que conste informe desfavorable de la Dirección General de Costas), se prevé un Hotel de 30 Plantas en su interior, o también 7 plantas en las edificaciones previstas en "la cuña" de titularidad portuaria que se "inserta" en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal, edificaciones que se prevén tras la parcela destinada a Hotel. Asimismo, también se prevé otro "hito" de gran altura previsto en las instalaciones portuarias (Torre Eólica).

- Con respecto a las disposiciones volumétricas en los espacios urbanos, reiterando de nuevo que la competencia para su determinación les corresponde en exclusividad a los Ayuntamientos, conviene señalar que la propuesta de disponer una altura uniforme para todas las edificaciones de una Zona concreta es una opción de diseño urbano existente entre otras muchas. De hecho, la historia del Urbanismo y de la Arquitectura de la Ciudad, "desde los romanos hasta hoy", está llena de ejemplos de implantación de espacios dotados de volúmenes diferenciados, de implantación de numerosos "hitos de referencia urbana" con la disposición de edificios singulares en emplazamientos singulares (v. gr., templos con sus campanarios y minaretes, palacios señoriales y torres vigía, así como edificios contemporáneos de uso terciario destinados a oficinas y hoteles, torres de comunicaciones etc., etc.). Este criterio aún más se manifiesta en los frentes costeros urbanos donde la implantación de edificios singulares es paradigmática: el ejemplo del "wáter front" de Barcelona regenerado en el 92 o las Torres de Santa Cruz de Tenerife, son claros referentes de lo defendido en este Documento.

- Finalmente, procede señalar que la parcela donde el Plan localiza el Hotel es de titularidad pública municipal y además de las virtualidades urbanísticas que ofrece y que ya hemos señalado reiteradamente, su destino jurídico-económico es la enajenación en subasta pública para obtener recursos que se aplicarán a la financiación de suelos Dotacionales previstos en el Plan del Cabanyal que permitan su obtención sin tener que utilizar la impropia expropiación en suelo Urbano, satisfaciéndose así el principio básico del urbanismo español de reparto de cargas y beneficios.

A la vista de lo justificado por el equipo redactor, y coincidiendo con sus manifestaciones, los que suscriben el presente informe consideran que procede desestimar las consideraciones que formula esa Administración en relación con la propuesta de Hotel del Plan Especial.

## 5. IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A. (2E/06/2020)

*Se reitera en el contenido de algunos aspectos del informe que emitió en la primera exposición pública del Plan, que en esencia se referían a los siguientes aspectos:*

- *Consideran insuficiente el texto que incorporan sobre la necesidad de reserva suelo para los Centros de Transformación y no recoge la previsión de cargas por uso del suelo y superficie, global para los nuevos usos en el ámbito del PEC (Residencial, Terciario, Dotacional), que justifica las infraestructuras relacionadas en el segundo punto de nuestras alegaciones de marzo de 2019.*
- *No incluye la necesidad de realización de las infraestructuras de Alimentación Exterior, Centros de Reparto, Red de media tensión interconexión entre CR y CT,*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



que serán necesarias para disponer de garantía de suministro y poder atender el incremento de demanda que se generará como consecuencia del desarrollo y urbanización del suelo previstos.

- No han modificado en UE-PIN "Entorno Piscina" y UE.3 – "Remonta" la necesidad de reserva de suelo para implantar los dos centros de reparto necesarios.
- No menciona la necesidad de respetar las zonas de afección de las líneas eléctricas existentes y la integración de las instalaciones existentes adecuándolas al nuevo desarrollo urbanístico en cada caso, en concreto omite la necesidad de soterrar la red aérea MT existente en la UE.3 - "Remunta" y UE.4 - "Ing. Fausto Elio".
- Tampoco hacen referencia a las medidas de protección sobre la línea de 132kV ST Aqua – ST Cabaña

El equipo redactor ha informado c con fecha ¿?, que en el último proyecto presentado, en las fichas de las UEs se ha incluido como condicionante para su desarrollo la necesidad de hacer las reservas necesarias de suelo, para los Centro de Transformación. Además, se ha redactado el apartado 3 del artículo I.51 de la siguiente forma:

3.- En los Proyectos de Urbanización se tendrá en cuenta las necesidades de suministro eléctrico. En particular en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones Aisladas se realizarán las reservas necesarias para la implantación de los centros de transformación de Reparto. Así mismo, se ejecutarán con cargo a dichas actuaciones, las correspondientes infraestructuras eléctricas que sean necesarias para disponer de garantía de suministro y poder atender el incremento de demanda que se generará, como consecuencia del desarrollo y urbanización del suelo previstos (Alimentación exterior, Centros de Reparto t Transformación, Red de media tensión de interconexión entre CR y CT, soterramiento de líneas aéreas existentes, etc.)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



### III. ESCRITOS DE OTROS SERVICIOS MUNICIPALES

#### 1. SERVICIO DE PATRIMONIO HISTORICO Y ARTÍSTICO 9/07/2020

Incluye una serie de apreciaciones que en esencia se refieren a los aspectos que se relacionan, junto a la valoración que se realiza de ellos.

- *Consideran que el Plan debe incorporar fichas individualizadas de los edificios que se protegen, con el contenido del artículo 42.4 LOTUP.*

El equipo redactor ha informado que está elaborando las fichas individualizadas de los inmuebles, en las regulará con mayor nivel de detalle, los elementos protegibles, así como los elementos impropios.

- *Apuntan a la conveniencia de que las alturas de la edificación se estudie parcela a parcela.*

Considerando la diversidad de la volumetría existente en el barrio, el Plan ha optado por establece una altura media en cada manzana o frente de manzana, dejando en un régimen transitorio a las edificaciones que no se ajustan a ella, que deberán hacerlo con motivo de su reedificación. Partiendo de esta decisión, lo que no parece compatible es individualizar la altura en una parcela atendiendo a las de las colindantes, que pueden tener edificios que el Plan deje en la mencionada situación transitoria.

- *Señalan la necesidad de que se protejan los elementos arquitectónicos identitarios del Cabañal (carpinterías, molduras, azulejería, rejas etc,...) para que se conserven en las rehabilitaciones. Indican que ese Servicio, con cargo a la EDUSI, tiene intención de hacer el estudio sobre estos elementos y sugieren que mientras tanto, que los proyectos de rehabilitación sean dictaminados por la Comisión Municipal de Patrimonio u órgano que se cree al efecto.*

Como se indica en la ficha de protección del BIC, el barrio contiene una gran heterogeneidad de lenguajes arquitectónicos que van desde el s. XVIII hasta el XXI, en unos casos integrados con mayor sensibilidad que en otros. Es cierto que existe una identificación automática entre el Cabanyal y el modernismo popular, pues se trata de un lenguaje genuino difícil de encontrar en otros lugares con la misma concentración y originalidad. Se trata, por tanto, de un rasgo singular que debe ser preservado. No obstante, la arquitectura del barrio es, por encima de todo, ecléctica, y diversa.

No obstante, para garantizar la salvaguarda de cualquier elemento con valor patrimonial y atendiendo a las consideraciones hechas en el informe patrimonial, se considera que la normativa de la versión definitiva del Plan debiera incorporar la protección genérica de carpinterías, molduras, azulejos y rejas tradicionales, y la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENTE II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



exigencia de dictamen previo de la Comisión municipal de Patrimonio, para autorizar intervenciones que modifiquen o sustituyan estos elementos.

- *Requieren revisar algunos aspectos de las fichas de protección de inmuebles adscritos a ese Servicio, la protección de algunos elementos del espacio público o del paisaje urbano, como paneles devocionales, esculturas, cruces y fuentes, lápidas, placas de calles y números de policía y recomiendan la protección de los establecimientos emblemáticos que pudiera haber.*

El equipo redactor ha informado que se completarán las fichas en los aspectos requeridos y que se ha elaborado una nueva Ficha C-45 Elementos del Paisaje Urbano, que recoge aquellos elementos como placas, rótulos, elementos informativos, etc. que jalonan el Paisaje Urbano del Cabanyal-Canyamelar.

## 2. SERVICIO DE CALIDAD Y ANÁLISIS MEDIOAMBIENTAL, CONTAMINACION ACÚSTICA Y PLAYAS 15/06/2020

Se ratifican en el contenido de su primer informe, que indicaba que 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, 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 .

El equipo redactor ha informado sobre la dificultad de controlar en una zona urbana consolidada las emisiones acústicas y que proponen la declaración de Zona 30, dentro de todo el ámbito del PEC, aunque asumir esta propuesta corresponde al Servicio de Movilidad del Ayuntamiento. Entienden además, que aparte del ruido generado por el tráfico rodado, el generado por la actividad terciaria queda controlado por la preponderancia de usos residenciales existentes y previstos y que se ha limitado la actividad de las viviendas turísticas, a un 10 % computable en cada manzana.

Junto a ello, indican que proponen un conjunto de zonas peatonales y verdes y la reforestación urbana de todo el barrio, que además de favorecer la lucha contra el cambio climático mitigará la transmisión de ruidos. Además, justifican que no se incorporan condicionantes constructivos en las nuevas edificaciones o rehabilitaciones, al estar regulados en el Código Técnico.

## 3. INFORME DE LA FUNDACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL DE VALENCIA de

Reiteran las peticiones formuladas en su anterior informe, que en esencia se referían a los siguientes aspectos:

- *La construcción de un Pabellón Deportivo necesario para descongestionar el actual, así como una -Piscina cubierta por ser insuficientes las existentes.*
- *Consideran 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.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



- 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.

Este Servicio reitera las apreciaciones incluidas en el informe que emitió en la primera fase de Exposición Pública del Pla, por lo que procede reproducir las valoraciones que se realizaron por el Servicio de Planeamiento en el informe de mayo de 2020.

En relación a esta cuestión, respecto a las necesidades de instalaciones deportivas en la zona ya dijimos que deben cubrirse con las parcelas dotacionales públicas previstas, del mismo modo que otros usos dotacionales; de hecho, el equipo redactor habla de incorporarlas en las actuaciones aisladas de gestión directa y en la UE 2 "Mediterrani", pero la adscripción específica de cada una de ellas corresponde a decisiones que deberá adoptar el equipo de gobierno.

Por otra parte, y en relación a las directrices para el desarrollo de una red de espacios libre de uso deportivo, parece oportuno que se propongan por la Delegación de deportes, para incorporarlas al Plan. Sin perjuicio de ello, el equipo redactor ha introducido en las NNUU una serie de determinaciones para fomentar su implantación. Del mismo modo, ha incorporado en la ficha de la Actuación Aislada de los Bloques Portuarios, la exigencia de considerar en la medida de lo posible el proyecto de instalación deportiva aprobado colindante.

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.

Respecto a la posibilidad de incorporar una red de circuitos saludables a la infraestructura verde del Plan, esta posibilidad siempre existe sin necesidad de incorporar nuevas determinaciones, ya que es una cuestión de diseño concreto de los espacios libres y zonas verdes. Si esas redes de espacios saludables y demás se incorporasen al Plan, no deberían formar parte de los planos de ordenación pues cualquier modificación que se haga en ellas supondría tener que modificarlo.

En lo relativo 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. Sin perjuicio de ello, desde el PEC, se propone compatibilizar el uso previsto, con dos edificaciones en régimen de Complejo Inmobiliario para su uso

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



previsiblemente relacionado con las dos Universidades (Universitat de Valencia y Universidad Politécnica) colindantes.

Respecto a la propuesta de proteger el 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, corroborando la opinión del equipo redactor.

#### 4. INFORME DEL SERVICIO DE VIVIENDA 11/06/ 2020

Indica que tras cinco años admitiéndose una altura de tres plantas en todo el ámbito, aunque pueda resultar coherente la reducción a dos plantas en determinadas manzanas, esa reducción afecta a proyectos de ese Servicio en avanzado estado de desarrollo.

El equipo redactor ha emitido informe en esencia, en el sentido de que la tipología histórica y más extendida en el zona CHP, es la correspondiente a edificios de dos plantas, bien formando parte de una sola vivienda, bien formando parte de dos viviendas con escalera exterior, que generalmente era de origen familiar, y han justificado que ante la dificultad de determinar la altura modal a que se refería el PG88, ha optado por un método que considerase ajusta mucho más a la realidad urbanística y edificatoria. Para ello, han levantado los perfiles de la totalidad de las manzanas para determinar lo que se ha denominado Altura de Referencia, que les ha servido de base, para el cálculo del número de plantas aplicable en los solares o edificaciones sin ninguna protección.

Del mismo modo, han indicado que procederán a incorporar en el PEC, las modificaciones indicadas respecto de la Lonja de Pescadores.

#### 5. INFORME DEL SERVICIO DE JARDINERÍA 05/06/2020

Reitera la incompatibilidad entre la de la dotación de mercado-rastrillo y la zona infantil ejecutados por el Servicio de Mercado y la ordenación prevista en el PAA N° 1 "Avenida de los Naranjos" y reclaman el mantenimiento del arbolado de alineación existente en la calle Yáñez de la Almedina.

El equipo redactor ha informado en el sentido de que los Complejos Inmobiliarios posibilitan la coexistencia en una parcela dotacional, en régimen de propiedad horizontal, de un equipamiento público demanial con cualquier otro uso compatible en régimen patrimonial. Dada la cercanía de las dos Universidades más importantes de Valencia, como son la Universidad Politécnica y la Universitat de Valencia que movilizan diariamente más de 120.000 personas, es razonable prever una zona de terciario para usos que estarán ligados a la actividad universitaria. Esta es la razón, por la que se reserva dos parcelas en los dos extremos del terreno, para dos edificios de cinco plantas + ático, con una huella de 992 m2 y 858 m2, a tal fin.

Entienden por tanto, que la propuesta que se realiza desde el PEC es compatible con el uso actual de dicha zona, posibilita un uso terciario avanzado, muy positivo por la colindancia del Barrio Carmen-Beteró, adquiere sin necesidad de expropiación un

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



terreno que aún no es de titularidad municipal, y puede suponer unos ingresos importantes para el Ayuntamiento, provenientes del concurso necesario para su desarrollo, gestión y explotación.

Sin perjuicio de ello, se incorporará en la ficha del PAA la exigencia de mantener el arbolado de alineación de la calle Yáñez de la Almedina a que se refiere el informe.

#### 6. INFORME DEL SERVICIO DE FORMACION Y EMPLEO 20/07/2020

Indica que ese Servicio tiene previsto construir dentro de la estrategia DUSI 3-C un centro de Empleo y formación en los números 21 y 23 de Luis Despuig, y a los efectos de poder cumplir con el programa previsto, solicita que se permita construir 3 alturas en el número 21 y en la parte delantera de la nave del número 23, y de 2 plantas en su parte trasera.

El equipo redactor ha informado en el sentido de que se trata de una Dotación Pública con proyecto ya está redactado, y que el edificio existente en la esquina de la Calle Millares es de tres plantas, por lo que consideran que procede admitir el número de plantas solicitado.

#### 7. INFORME DEL SERVICIO DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA 15/06/2020

Se ratifican en el contenido del informe favorable emitido en la primera fase de exposición pública, que requería determinadas precisiones en las NNUU

Como ha indicado el equipo redactor, se introducirán en las NNUU las precisiones requeridas por ese Servicio.

#### 8. EMIVASA 01/07/2020

- Indica la afección de la ordenación prevista en el PA2 Blasco Ibáñez a la RP de abastecimiento de agua y la necesidad de revisar su ordenación
- Solicitan admitir el uso Din 1 en todas las zonas para posibilitar la ejecución de pozos de captación para la red de baja presión.
- Solicitan que para la concesión o utilización del subsuelo de zv y el se solicite previamente informe del CICLO.
- Solicitan que se incorporen en las NNUU determinados aspectos, para posibilitar el cumplimiento de las normas aplicables en materia de abastecimiento de agua en los edificios protegidos.
- Indica con carácter general, que el Plan determinaciones que afectan a las instalaciones de abastecimiento existentes, que no podrán resultar perjudicadas por ellas.

El equipo redactor ha informado que Se introduce como compatible el uso Din.1 que permite la captación y depuración de agua, por si se necesita en algún momento la apertura de un pozo para riego de jardines y que ha introducido un apartado 10 del artículo I.54 en el sentido que se solicita.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Sin perjuicio de lo solicitado, conviene indicar que los pozos de red de baja presión, arquetas y depuración de aguas son considerados en el PGOU como instalaciones necesarias (artículos NNUU 5.118 a 5.120) más que como dotaciones, y por lo tanto es perfectamente asumible su implantación en estas zonas. Por otra parte, respecto a permitir el aparcamiento (público o privado) bajo espacios públicos, con la modificación realizada por el Ayuntamiento es bajo espacios libres públicos o red viaria.

En cualquier caso, será necesario revisar la ordenación propuesta en el PAA Blasco Ibáñez para resolver las afecciones que a la RP de Abastecimiento de diámetro 450 que discurre por C/Manuela Estellés.

## 9. INFORME DEL SERVICIO DE LICENCIAS DE OBRAS 10/07/2020

El Servicio Municipal de Licencias emite un informe que relaciona una serie de aspectos en relación a las Normas Urbanísticas relativos a::

- 1.- Admitir la opción de cubiertas mixtas con una pendiente recayente a la calle principal y una azotea transitable recayente a patio interior:
- 2.- Que los volúmenes por encima de cornisa no superen los 3,50 mts y no superen el volumen de las cubiertas inclinadas.
- 3.- Indicar que en casos de rehabilitación de edificios se podrá mantener la altura de planta baja que dispongan los edificios existentes sobre los que se actúa.
- 4.- Prohibición expresa de los miradores en CHP:
- 5.- Hacer Ordenanzas refundidas de incorporando las zonas del Plan Especial del Paseo Marítimo que se incluyen en el PEC Cabanyal.
- 6.- Indicar que los elementos ornamentales que no sobresalgan más de 15 cms del plano de fachada no computarán a efectos de la anchura de cuerpos salientes (60% del total de la longitud)
- 7.- Incluir la posible solución constructiva en balcones de voladizo de hormigón en ménsula con canto máximo de 15 cms para coronarlo con barandillas de forja de hierro –solución típica de la zona-.
- 8.- Incluir el tratamiento de medianeras con materiales de fachada.
- 9.- Incluir la posibilidad de tratamiento artístico de medianeras con control de la Comisión Municipal d Patrimonio cuando sean edificios protegidos.
- 10.- Especificar las condiciones a cumplir por las carpinterías.
- 11.- Proponen desestimar la posibilidad de iniciar la cubierta inclinada a una altura de 1,80 nmts respecto de la altura de cornisa.
- 12.- Incluir la posibilidad de que en travesías o viales transversales pueda aparecer en fachada los patios interiores.
- 13.- Solicitan se igualen las alturas de cornisa de todas las tipologías edificatorias.
- 14.- Proponen nueva redacción del art. 48.1 incorporando la posibilidad de que en edificios existentes la altura libre de planta puede ser de 2,50 mts (en nueva planta será de 3 mts).
- 15.- Solicitan texto Refundido de las Normas incluyendo las subzonas que formaban parte del Plan Especial del Paseo Marítimo.
- 16.- Se solicitan Fichas de protección de edificios catalogados particularizadas:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



- 17.- Incluir una definición más concreta de la protección parcial.
- 18.- Nivel de protección tipológico: Se solicita se determinen las características tipológicas a proteger y condiciones de la posible restitución. Además solicitan se incluya el dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio en los proyectos de reconstrucción o remodelación en esta protección.
- 19.- Se solicita se incluya un régimen detallado de las condiciones particulares de intervención en edificios catalogados.
- 20.- Se solicita que en las condiciones particulares de intervención se incorporen los puntos relativos a la protección genérica de elementos secundarios o interiores de interés.
- 21.- Se solicita se incorpore un artículo que caracterice los elementos impropios de manera genérica y las actuaciones a llevar a cabo en ellos.
- 22.- Se solicita que en el art. Correspondiente a la potestad de inspección patrimonial se incorpore la posibilidad de que sea tanto el técnico redactor del proyecto como los técnicos municipales que tramiten el expediente de licencia quienes puedan detectar elementos de interés patrimonial en el interior de las viviendas para poder estudiarlos mas detalladamente.
- 23.- Se solicita se incorpore en el Plan Especial una Ordenanza Cromática:
- 24.- Que la posibilidad de incluir paneles solares no afecte a la estética urbana ni a los edificios protegidos.
- 25.- Se solicita una regulación detallada de los usos permitidos por zonas, limitando los usos terciarios turísticos. Concretar los usos Tho.1 y Tvt para que no hayan duplicidades entre ambos.

Respecto del punto 1, la utilización de cubierta mixta con cubierta inclinada recayente a fachada principal y cubierta plana recayente a patio interior se considera una solución admisible y utilizable en el ámbito del PEC por lo que se incorpora esa solución concretamente en el art. I.13.2.

Respecto al punto 2, hay que matizar que si bien parece conveniente que los elementos construidos por encima de la cornisa no superen el volumen de la cubierta inclinada, el limitar la altura de cumbrera a 3,5 mts desde la altura de cornisa es un parámetro excesivamente escaso si tenemos en consideración que se admite la, posibilidad de que se inicie la pendiente de la cubierta inclinada a 1,20 mts sobre la altura de cornisa. Eso implicaría, en ese caso, que solo quedarían 2,30 mts para el desarrollo de la cubierta inclinada. Si tenemos en cuenta que los porcentajes de pendiente de la cubierta están entre el 30 y el 45% supondría que en el segundo caso, con ese porcentaje de pendiente y la altura de cumbrera máxima a 3,5 mts desde la altura de cornisa solo se podría cubrir una profundidad edificable de 2,30 mts, cuestión ésta que no se corresponde con las profundidades edificables del barrio.

Por tanto se incrementa la altura máxima de cumbrera a 4,5 mts desde la altura de cornisa (cara inferior del último forjado de la vivienda). Se incorpora en el art. I.13.4

Respecto del punto 3 se admite toda vez que las rehabilitaciones deben poder mantener las alturas del edificio original si pretenden mantener los forjados originales, incluyéndose en el art. I.13.5.

Respecto al punto 4 se estima toda vez que los miradores no son elementos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



característicos de la tipología predominante en los edificios del barrio. Se incorpora en el artículo I.13.12

Respecto del punto 5 se estima modificando los artículos 27 a 39 de las NNUU del PEC para incorporar un texto refundido de las zonas de ordenación incluidas en el Plan Especial del Paseo Marítimo que se incluyen en el ámbito de este PEC.

Respecto al punto 6 se estima aunque se hace constar que como consecuencia de otra alegación se ha eliminado la exigencia de la longitud máxima para elementos salientes cifrada en el primer documento en el 60% del total de la longitud de fachada, dejando que se exigirá la separación de 30 cms de los elementos salientes con respecto a los lindes laterales. De esta forma en esta nueva regulación se incluyen también los elementos ornamentales que no sobresalgan más de 15 cms del paramento de fachada. Se incluye en el artículo I.13.8.

Respecto del punto 7 Se estima incluyendo la posible solución constructiva en balcones con voladizo de hormigón en ménsula con canto máximo de 15 cms para coronarlo con barandillas de forja de hierro –solución típica de la zona-. Se incluye en el artículo I.15.3.I .

Respecto al punto 8 se admite la cuestión incluyendo el tratamiento de medianeras con materiales de fachada en el art. I.50.

Respecto al apartado 9 se estima incorporando en el art. I.50.3 la necesidad de control por parte de la Comisión Municipal de Patrimonio cuando se realicen medianeras como elementos de carácter artístico en edificios protegidos.

Respecto al apartado 10 se estima parcialmente ya que se admite la posibilidad de que las carpinterías sean de otros materiales que se asemejen a la madera, no obligando a la utilización de este material en todo caso. Esta cuestión se incorpora en el artículo I.15.3.02.b).

Respecto al punto 11 se estima la alegación que pretende variar lo establecido en las Normas Urbanísticas del PEC –que la pendiente de cubierta pudiera iniciarse a una altura de 1,80 mts desde la altura de cornisa- dejando esta posibilidad en una altura de 1,20 mts máximo para el inicio de la pendiente de cubierta desde la altura de cornisa.

Se justifica esta cuestión en la posible desproporción de la escala de los huecos respecto del paño de fachada si se admitiera esa dimensión en el antepecho.

Se modifica así el artículo I.13.2.

Respecto al punto 12 se estima la alegación incluyendo la posibilidad de que en travесías o viales transversales pueda aparecer en fachada los patios interiores en el artículo I.14.

Respecto al punto 13 se desestima la propuesta de igualar las alturas de cornisa de todas las tipologías edificatorias ya que las propias condiciones de las tipologías son muy distintas –CHP, ENS ...etc- y de hecho así venían definidas en los planeamientos

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



anteriores de la zona, por lo que no se estima conveniente igualar las alturas de cornisa de las distintas tipologías.

Respecto al punto 14 se modifica el art. 1.48 relativo a uso terciario viviendas turísticas indicando que en edificio de uso exclusivo terciario si son de nueva planta sus alturas serán las de los edificios residenciales -3 mts- y si se realizan sobre edificios ya existentes podrá ser la existente siempre que esté por encima de 2,50 mts de altura en cada planta.

Respecto al punto 15 donde se solicita texto Refundido de las Normas incluyendo las subzonas que formaban parte del Plan Especial del Paseo Marítimo se estima modificando los artículos 27 a 39 de las NNUU del PEC para incorporar texto refundido de las zonas de ordenación del Plan Especial del Paseo Marítimo que se incluyen en el ámbito de este PEC.

Respecto al punto 16 donde se solicitan Fichas de protección de los edificios catalogados particularizadas, se estima incluyendo en la documentación Fichas particularizadas de todos los edificios catalogados que deben incluir el contenido legal exigido para ellas.

Respecto al punto 17 que propone incluir una definición más concreta de la protección parcial se estima incluyendo en el art. 1.58.3 la definición que para este tipo de protección establece la LOTUP.

Respecto al punto 18 donde se solicita que se establezcan las características tipológicas a proteger y condiciones de la posible restitución en el nivel de protección tipológico se estima debiéndose incorporar o anexo específico de las características definidoras de los distintos tipos predominantes del barrio o remisión a estudio concreto que los defina para evitar la indefinición de esta cuestión fundamental para el correcto desarrollo posterior de la dinámica edificatoria de la zona.

Asimismo se debe incluir el necesario control de la Comisión Municipal de Patrimonio en los proyectos de reedificación y/o rehabilitación integral de los edificios con este tipo de protección tipológica. Esto se incluye en el art. 1.58.2.4.

Respecto al punto 19 donde se solicita se incluya un régimen detallado de las condiciones particulares de intervención en edificios catalogados se estima parcialmente incluyéndose en el art. 1.60 las condiciones generales de intervención en edificios catalogados como una guía a seguir por los proyectistas que deben realizar proyectos de rehabilitación integral o reedificación sobre dichos edificios.

En este punto conviene hacer una reflexión sobre el carácter del catálogo de este PEC. Este catálogo pretende de un lado, preservar el conjunto de edificios y bienes a incluir en el Inventario de Bienes Catalogados de la Comunidad Valenciana y de otro lado garantizar la trama del barrio incorporando un catálogo de edificios de segundo orden, cuyo valor radica fundamentalmente en su aportación a la imagen urbana y a la silueta paisajística del ámbito.

La puesta en valor de determinados inmuebles, como es el caso de los edificios con

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



protección tipológica, no puede vincularse a la valoración estrictamente material de las piezas, en algún casos ya transformadas por actuaciones inadecuadas, ni tan siquiera a su antigüedad, puesto que como se ha dicho, se trata en muchos casos de edificaciones construidas bien entrado el siglo pasado; conviene, en estos casos, apreciar el valor testimonial de estas edificaciones en aras de preservar sus condiciones ambientales que se vinculan a la singularidad del antiguo poblado marítimo, más que atribuirle un valor patrimonial impropio de edificaciones comunes y corrientes en su tiempo que ni siquiera muestran valores concretos o singulares respecto de otros inmuebles que están protegidos en la Ciudad, y que aún disponiendo de ciertos valores no tienen consideración patrimonial de carácter estructural. Es por ello que, para estos bienes, el preámbulo de la LPCV, establece que su "simple catalogación" está alejada del régimen propio de los inmuebles inventariados.

No obstante, para garantizar la salvaguarda de cualquier elemento con valor patrimonial, se exige que, para el caso de rehabilitaciones integrales o reedificaciones sobre inmuebles catalogados con nivel parcial, se incorpore a las solicitudes de licencia documentación descriptiva del estado actual del edificio a intervenir, que incluya tanto reportaje fotográfico como memoria explicativa de los apartados expuestos en el apartado 6 del artículo 1.60.

Respecto al punto 20 donde se solicita que en las condiciones particulares de intervención se incorporen los puntos relativos a la protección genérica de elementos secundarios o interiores de interés, se estima incorporando esta posibilidad en el artículo 1.60.

Respecto al punto 21 donde se solicita se incorpore un artículo que caracterice los elementos impropios de manera genérica y las actuaciones a llevar a cabo en ellos, se estima incluyendo esta cuestión en el artículo 1.59.

Respecto al punto 22. donde se solicita que en el art. 1.61 correspondiente a la potestad de inspección patrimonial se incorpore la posibilidad de que sea tanto el técnico redactor del proyecto como los técnicos municipales que tramiten el expediente de licencia quienes puedan detectar elementos de interés patrimonial en el interior de las viviendas para poder estudiarlos mas detalladamente, se estima incluyendo esta cuestión en el artículo 1.61.

Respecto al punto 23 donde se solicita que se incorpore en el Plan Especial una Ordenanza Cromática, se desestima la alegación al disponer el barrio de una gama muy amplia de colores, al disponer de elementos cerámicos en fachadas que incorporan multitud de colores. En todo caso el equipo redactor investigará la existencia de algún estudio o tesis realizada sobre este asunto para poder incorporarla como documento de referencia en la documentación del PEC.

Respecto al punto 24. que solicita que los paneles solares no afecten a la estética urbana ni a los edificios protegidos para lo cual propone su prohibición en edificios protegidos y se ubiquen en cubiertas planas o o inclinadas no recayentes a fachada previo dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio o de la Consellería competente en el caso de ambitos protegidos BIC y NHT-BRL o entornos de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



monumentos BIC o BRLs.

Se estima parcialmente incorporando la obligación de que no se sitúen recayentes a fachada en el art. 1.15.5 pero admitiéndolos también en situaciones de medianería siempre que se cumplan condiciones para ello (indicadas en el art. 1.50.2).

Respecto al punto 25 donde se solicita una regulación detallada de los usos permitidos por zonas, limitando los usos terciarios turísticos y concretando los usos Tho.1 y Tvvt para que no hayan duplicidades entre ambos, se estima incorporando en el art. 1.43 a 1.49 la regulación de las viviendas turísticas adaptándola a lo regulado en otras zonas similares de la ciudad como puede ser Ciutat Vella. La diferenciación de los usos está establecida desde la normativa autonómica en la materia.

Respecto al control o limitación se establece en un 10% de cada manzana para el uso vivienda de uso turístico-profesional (Tvvt), siendo el régimen para el uso Tho.1 el establecido en las condiciones de cada zona y el régimen de compatibilidad de usos de ellas. Respecto al uso Tvto vivienda de uso turístico ocasional no dispone de limitación más allá de la que supone el cumplimiento de las condiciones establecidas para su viabilidad en el art. 1.43.

**10. INFORME DEL SERVICIO DE ACTIVIDADES 06/07/2020**

Realizan una serie de apreciaciones que, en esencia, se refiere a los aspectos que se relacionan junto con la valoración que se realiza de ellos:

- *Solicita se reconsidere la identificación del BIC con un AVA para evitar estudios e informes arqueológicos previos a los solicitantes de licencias.*

La identificación del AVA con el BIC es una exigencia derivada de la LPCV que no puede obviarse. No obstante, el equipo redactor ha incorporado en las NNUU que solamente en el caso que se realicen obras que necesiten una excavación de más de 50 cm y afecten a más de un 25 % de la superficie del solar o parcela, será necesario el estudio arqueológico. Se excluye también las zanjas para la implantación de servicios urbanísticos, aunque su profundidad sea mayor de 50 cm.

- *Solicita que se refundan en el PEC las NNUU y la ordenación del PE del Paseo Marítimo.*

A la vista de lo requerido por ese Servicio y por algunas de las alegaciones que se han presentado, se ha procedido a elaborar por los técnicos de la Dirección General de Urbanismo y por el equipo redactor un texto refundido de las NNUU y las del antiguo PE del Marítimo, que se incorporarán al documento definitivo.

- *Requiere que se aclaren las diferencias y régimen de compatibilidad entre la vivienda turística y el uso hotelero.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



El artículo 7.5 de las normas urbanísticas del PGOU define el *Uso Hotelero* (Tho) como aquellas actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho.1).

Por lo tanto, el uso de vivienda turística profesional, per sí, no se encontraba regulado en las normas urbanísticas del PGOU, por lo que el PEC del Cabanyal-Canyamelar bien puede regularlo en la categoría del Tho1, o bien, categorizarlo como un uso independiente de éste.

A la vista de que la legislación sectorial en materia de Turismo, distingue y somete a diferentes trámites para su autorización, el uso hotelero/apartamento en régimen de explotación hotelero y la vivienda turística profesional (aislada o en edificio de uso exclusivo), se considera que debe tratarse como un uso diferenciado, ya que además del régimen del régimen de compatibilidad en relación con el uso residencial que se prevea, las últimas tienen la restricción adicional de no superar en 10% de las viviendas de la manzana.

En relación con el mencionado régimen de compatibilidad cuya aclaración se demanda por ese Servicio se considera que procede regular dos supuestos:

- Vivienda turística profesional  
Se trata de un uso terciario por lo que se considera que debe tener el mismo régimen de compatibilidad con el uso RES que establece el PGOU para el uso Hotelero.
- Vivienda turística ocasional:  
Aunque por requerimiento de la administración competente en Turismo, debe considerarse que se trata de un uso TER, la realidad por su propia definición, es que de forma mayoritaria en el tiempo se va a destinar al uso RES. Por ello, se considera que este tipo de vivienda turística ocasional, puede resultar compatible con el uso RES, por lo que se propone permitirla en cualquiera de las plantas de un edificio residencial.

Respecto a la cuestión planteada sobre si el uso Tvt, Vivienda Turístico-profesional, es una unidad de vivienda turística, o también se refiere a la modalidad "bloque y conjunto de viviendas turísticas" tal como se regula en el Decreto 91/2009 de 3 de julio del Consell, informar que se refiere a las dos modalidades.

En lo referente a la duda planteada por el servicio de Actividades sobre qué quiere decir la referencia de las normas en cuanto a "*sin prestación de servicios* de la industria hotelera", señalar que la Agencia Española de la Administración Tributaria en varios informes sobre la actividad de alquiler de apartamentos turísticos, señala que se considera arrendamiento para uso distinto de vivienda, aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto que el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Por tanto, cuando se produzca la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa se tratará de un alquiler turístico, que se someterá a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, según establece el art.5 e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



En los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo que es lo que se denomina alquiler turístico y hay que diferenciarlo de los servicios que presta la industria hotelera.

La Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA) pone como ejemplos de "servicios complementarios propios de la industria hotelera" los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos (art 20.uno.23º. b.' LIVA). En este sentido, los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración. (Consultas DGT V0081.16 y V0575.15). En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera, además de los citados, los servicios de limpieza del interior del apartamento, así como los servicios de cambio de ropa en el apartamento, ambos prestados con periodicidad.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.
- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).
- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

Respecto a las preguntas enunciadas por el Servicio relativas a si en aquellas calificaciones con un uso Tho.1, terciario hotelero prohibido, este nuevo uso TvT, Vivienda Turístico –Profesional está también prohibido?, procede indicar, que al tratarse de un uso diferenciado, podrá admitirse en esas zonas, siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad que se establezcan y sin superar el 10% de las viviendas de la manzana.

Con respecto a la cuestión que indica el Servicio de Actividades que el uso ToF.3 no ha sido definido en el Plan Especial del Cabanyal, señalar que este uso no existe en las normas urbanísticas del PGOU, ni del PEC Cabanyal-Canyamelar.

En coherencia con lo relacionado, los técnicos de la Dirección General de Ordenación Urbanística han revisado y completado la regulación de la vivienda turística que establece el PEC, con un nuevo texto que se incorporará al documento definitivo.

- *Ante la admisión de terrazas por encima de la planta baja en las zonas ATE, que afectaría a los inmuebles del Paseo de Neptuno, recomienda realizar un estudio previo sobre la incidencia ambiental de esta autorización, así como concretar el alcance y si resulta necesaria la autorización de Costas.*

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Como se indicó en el informe emitido por los técnicos de la Dirección General, en la valoración de las alegaciones presentadas por la ASOCIACION DE EMPRESARIOS DE HOSTELERIA Y BALNEARIOS DE LA PLAYA DE LAS ARENAS en la primera exposición pública del Plan, en ocasiones anteriores se han hecho propuestas sobre la utilización como terraza de la parte superior de las edificaciones, que no 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 ello, esta posibilidad debe eliminarse del texto de las NNUU.

Sin perjuicio de ello, el equipo redactor, ha propuesto que en la las Manzanas M 1, se permita la compatibilidad con el uso Tco1a y Tco1b, en planta baja, en la parte recayente a la Avenida de Neptuno, sin que este uso pueda superar el 50 % de la huella de la edificación.

## 11. SERVICIO DE TURISMO E INTERNALIZACION 26/06/2020

*Considera necesaria que la regulación de la vivienda turística (tanto en lo relativo a su consideración como uso TER, como en lo relativo a sus categorías profesional/ocasional) sea similar a la del PEC de Ciutat Vella, e incorporar en mismo régimen transitorio y requiere que se aclare el contenido de las NNUU*

Los técnicos de la Dirección General de Ordenación Urbanística han revisado y completado la regulación de la vivienda turística que establece el PEC, proponiendo una redacción alternativa que se concreta en el anexo final a este documento, con el objeto de homogeneizar el régimen urbanístico de estas viviendas e integrar la futura ordenanza municipal.

## 12. SERVICIO DE PLAYAS

Se ratifican en el contenido de su primer informe, que indicaba que 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, 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 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido .

El equipo redactor ha informado sobre la dificultad en el control de las emisiones acústicas en una zona urbana consolidada, que han propuesto la declaración de Zona 30 en todo el ámbito del PEC, ya que reduciría sensiblemente la emisión de ruidos provenientes del tráfico rodado. No obstante, entienden que corresponde al Servicio de Movilidad del Ayuntamiento la decisión de esta medida.

Entienden que el ruido generado por la actividad terciaria queda controlado por la preponderancia de usos existentes y previstos indicando que se ha limitado la actividad terciaria de vivienda turística, a un 10 % computable en cada manzana. También han propuesto un conjunto de zonas peatonales y verdes, que reducirán el impacto sonoro y una reforestación urbana de todo el barrio, que además, favorecería la lucha contra el cambio climático.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



Por último, consideran que los condicionantes técnicos necesarios para mitigar estos efectos en las nuevas edificaciones y en las rehabilitaciones, están reguladas en el Código Técnico.

### 13. SERVICIO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE (12/03/2021)

Relaciona una serie de apreciaciones, que en esencia, se refieren a los siguientes aspectos:

- Informa de la ejecución de algunas adaptaciones de plantas viarias en el ámbito y reitera los requerimientos incluidos en su informe anterior, que en esencia, se referían a considerar en la urbanización de los PAAs y las UEs, determinadas condiciones de diseño y urbanización de los viarios o la necesidad de completar la urbanización del viario colindante.
- Requiere que los accesos a los aparcamientos que se proponen se realicen desde calles de circulación rodada y que tengan carácter de garaje vecinal.
- Solicitan el retranqueo de la edificación del PAA Blasco Ibáñez con objeto de garantizar una anchura adecuada de la acera recayente a la nueva rotonda.
- Requieren aclaración sobre el alcance de los viarios de coexistencia, y que no se consideren como tal las aceras de viarios.
- Consideran inadecuado calificar de viario de coexistencia la calle Justo Vilar (entra Marino Sirera y Rosario), dada su función de acceso al Mercado del Cabañal y a uno de los Edificios de aparcamientos que se proponen y manifiestan algún error detectado en relación con este tipo de calificación.

En relación con los requerimientos relativos al diseño o urbanización de los viarios, conviene indicar que el Plan debe definir las alineaciones de las manzanas edificables, distinguiendo así el suelo dotacional público, y en particular el suelo viario, del suelo con aprovechamiento lucrativo, pero no debiera incorporar el diseño de las plantas viarias, que se podría modificar en el tiempo mediante la ejecución de un proyecto de urbanización. Sin perjuicio de ello, la urbanización del viario de los nuevos ámbitos de urbanización debe ajustarse a las condiciones que ese Servicio municipal establezca, por lo que se incluirá en el documento que se eleve a aprobación municipal, la necesidad de contar con su informe con carácter previo a la aprobación de los proyectos de urbanización que correspondan. Del mismo modo, se incorporará al mencionado documento las exigencias relacionadas con los aparcamientos que el PEC propone.

Respecto de la conveniencia del retranqueo de la edificación del PAA Blasco Ibáñez, este retranqueo quedará garantizada con la reordenación del ámbito requerido para garantizar las servidumbres de la red arterial de abastecimiento que atraviesa en ámbito.

Atendiendo a las aclaraciones que solicita el informe, es necesario indicar que los viarios de coexistencia son Viarios de Preferencia peatonal definidos en la LOTUP como aquellos elementos de la red viaria urbana en el que se establece la prioridad peatonal y se restringe la circulación de vehículos a motor a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia, diseñados para incrementar las actividades de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



relación ciudadana y el intercambio social. Para evitar confusiones, se procederá en el documento definitivo, a sustituir la calificación de viario de coexistencia por la de viario de preferencia peatonal. En cualquier caso, deberá eliminarse esta calificación de las aceras de viarios, así como de la calle Justo Vilar (entra Marino Sirera y Rosario) y subsanar los errores relacionados.

#### IV. OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO DEL PLAN

1.- El Servicio de Acción Cultural solicitó en la primera fase del plan prever en las en las naves situadas en C/ Mariano Cuber y Vicente Brull, el uso cultural para viabilizar su destino a Centro de Producción Artística de referencia. En conversaciones mantenidas recientemente con este Servicio municipal, nos han informado de que el proyecto del mencionado espacio cultural ya está elaborado, por lo que reiteran la necesidad de calificación como dotacional de uso cultural, debiendo por tanto modificarse el uso previsto en las mencionadas naves.

2. Por otra parte, aunque en las NNUU del PEC se ha incluido el régimen de usos y aprovechamientos de los suelos calificados como ATE, no se regula lo calificados como TER y TER-RCM, por lo que deberá incorporarse el mencionado régimen en el Documento que se eleve a la aprobación del Ayuntamiento, que podría resolverse asumiendo el régimen de alguna de las zonas de uso terciario que establece el PG88, con los ajustes que resultaran necesarios.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



## ANEXO I

### RELACION DE ALEGACIONES VALORADAS EN EL APRATADO 6. ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACION

INTERESADO			R.G.E.
ABELED	SANCHIS	RAUL	00105-2020-001773-00
ACCIO	ECOLOGISTA	AGRO	00118-2020-072553-00
ALAMO	ALVAREZ	ESTRELLA ELISA	00118-2020-072000-00
ALAMO	ALVAREZ	ANTONIA CONCEPCIÓN	00118-2020-071996-00
ALAPONT	QUILIS	IGNACIO	00105-2020-001776-00
ANDRES	LLUCH	DANIEL	00105-2020-001795-00
ANN	RUMSEY	GEORGINA	00106-2020-001510-00
BALAGUER	MARTINEZ	AGUEDA CARMEN	00105-2020-001782-00
BALLESTER	BERNAT	ANTONIO	00105-2020-001792-00
BANYULS	FERRANDO	NÚRIA	00118-2020-072474-00
BAREZ	CABALLERO	M YASMINA	00105-2020-001788-00
BELDA	MARTINEZ	LUCIA	00105-2020-001781-00
BELLIDO	SANJUAN	JESUS	00105-2020-001778-00
BELTRAN	GONZALEZ	GUILLEM	00106-2020-001480-00
BENLLOCH	PEREZ	DOLORES	00106-2020-001497-00
BONAFONT	SOTELO	MARGARITA ROSA	00118-2020-074579-00
BROCAL	PERTEGAZ	GONZALO	00118-2020-072692-00
BROCAL	PERTEGAZ	GONZALO	00118-2020-072698-00
BROCAL	PERTEGAZ	GONZALO	00118-2020-072700-00
BROCAL	PERTEGAZ	GONZALO	00118-2020-072689-00
CABANYAL	HORTA	COLECTIVO	00105-2020-001659-00
CAMISA	VICENTE	PABLO	00106-2020-001482-00
CARMONA	ORTIZ	FERNANDO	00106-2020-001504-00
CEBRIAN	PALAO	RUTH	00106-2020-001475-00
CLEMENTE	PELAEZ	FERNANDO	00106-2020-001488-00
CLEMENTE	HERRANZ	EVA	00118-2020-075729-00
COLLADO	CASTILLO	SEBASTIAN	00106-2020-001505-00
CUIDEM	CABANYAL	CANYAMELAR	00105-2020-001772-00
DAUDEN	MARTINEZ	JOSE ANTONIO	00105-2020-001774-00
ESPI	CALLE	LIBER DOMINGUEZ	00106-2020-001491-00
ESTORS	ANDRÉS	Mª AMPARO	00105-2020-001794-00
FAUS	MOLTO	IRENE	00106-2020-001495-00
FELGUERA	GARCIA	CARMINA	00106-2020-001507-00
FLORENTINO	DE JESUS	VANESA	00106-2020-001489-00
GAJA	DIAZ	FERNANDO	00118-2020-072222-00
GARCIA	JIMENEZ	DOLORES	00105-2020-001819-00
GARCIA	BELMONTE	MANUEL	00105-2020-001798-00
GARCIA	VINA	SANTIAGO	00118-2020-072608-00
GARRIDO	LOPEZ	JULIA	00106-2020-001483-00
GUERRERO	MIRALLES	M JOSE	00105-2020-001787-00
GUILLAMON	MONTALBA	CARMEN JOSE	00105-2020-001807-00
GUILLAMON	MONTALBA	MARIANELA	00105-2020-001808-00
GUILLAMON	GARNERIA	CONSTANTINO	00105-2020-001809-00
HUESO	JAIME	ANGELA	00106-2020-001481-00
JIMENEZ	MORENO	SARA	00106-2020-001508-00
JOSEPH	GAVIGAN	PATRICK	00110-2020-023147-00
LEIVA	SEDEÑO	DAVID	00106-2020-001501-00
LLOPIS	BERNAL	MARC	00106-2020-001484-00
LLORIS	LLUESMA	CARLOS	00105-2020-001812-00
LLORIS	ROCA	RICARDO	00105-2020-001818-00
LOPEZ	CANO	SILVIA	00106-2020-001499-00
LOPEZ	GARCIA	EUFRASIO	00110-2020-023146-00
LORENTE	LAMAS	SANTIAGO ANTONIO	00106-2020-001503-00
MAESO	MARIGIL	CARLOS	00105-2020-001804-00
MAICAS	PEREZ	MARTA	00118-2020-074194-00
MARIGIL	DEL RIO	JOSEFINA	00105-2020-001786-00
MARIGIL	DEL RIO	M DOLORES	00105-2020-001799-00
MARIN	MARQUES	PATRICIA	00106-2020-001509-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582



INTERESADO			R.G.E.
MARQUES	BUITRAGO	RUBEN FERNANDO	00106-2020-001476-00
MARTIN	SANCHIS	PASCUAL	00106-2020-001498-00
MARTINEZ	SANTA	ESTHER (Y 182 MAS)	00113-2020/006518-00
MARTINEZ	MARTINEZ	EVANGELINA	00110-2020-023144-00
MARTINEZ	ARJONA	JOSE JOAQUIN	00118-2020-072561-00
MARTINEZ	VALLS	JORGE	00118-2020-076055-00
MASEGOSO	TORRALBA	ROSA MARIA	00105-2020-001791-00
MIRALLES	MORENO	SANDRA	00105-2020-001785-00
MONCHO	ESPARZA	VICENTA	00113-2020-006295-00
MONTALBA	REGUAN	AMPARO	00105-2020-001810-00
MONTALBA	REGUAN	CARMEN JOSE	00105-2020-001816-00
MONTALBA	REGUAN	VICENTE	00105-2020-001805-00
MONTALVA	REGUAN	MANUELA	00105-2020-001800-00
MONTANANA	NAVARRETE	JOSEFA	00105-2020-001811-00
MORAL	BLANCO	LAURA	00106-2020-001500-00
MOREDA	HUGUET	CARLOS	00106-2020-001502-00
MORELL	MARTIN	MARIA	00106-2020-001486-00
MORENO	IBANEZ	RAQUEL	00106-2020-001490-00
MORENO	CARRETERO	JOSE LUIS	00105-2020-001817-00
MORENO	CUARTERO	ENRIQUE	00105-2020-001796-00
MORILLAS	CLIMENT	JULIA	00106-2020-001494-00
MORILLAS	CAÑO	FRANCISCO JOSE	00106-2020-001485-00
MORILLO	SARRION	RAFAEL RUBEN	00105-2020-001793-00
MOYA	LUCAS	MARIA JESUS	00118-2020-072667-00
MOYA	LUCAS	M JESUS (Y 45 MAS)	00113-2020-006273-00
MUNOZ	LOPEZ	JOSE TOMAS	00105-2020-001797-00
MUNOZ	MONTALVA	BEATRIZ	00105-2020-001820-00
MUNOZ	MONTALVA	ANDREA	00105-2020-001801-00
MURCIA	LUJAN	ANA ISABEL	00105-2020-001790-00
NAVARRRO	OLMOS	LORENA	00106-2020-001478-00
OBIOL	SAIZ	DESAMPARADOS	00106-2020-001400-00
PASCUAL	GALLART	JOAN VICTOR	00105-2020-001866-00
PEINADO	MARTINEZ	SILVIA	00106-2020-001492-00
PEREZ	HERRERO	CLARA ISABEL	00118-2020-073882-00
PEREZ	BARRANCO	JUAN CARLOS (Y294 MAS)	00113-2020-006302-00
PEREZ	BARRANCO	JUAN CARLOS (Y 2 MAS)	00113-2020-006301-00
PEREZ DE TUDELA	LOPEZ	ROSA MARIA	00105-2020-001789-00
POVEDA	LOPEZ	MIGUEL ANGEL	00105-2020-001783-00
PUERTAS	GRAU	HELENA	00106-2020-001472-00
PUERTAS	GRAU	HELENA	00118-2020-072341-00
QUERALT	LAZARO	JOAN CARLES	00106-2020-001496-00
RAMIREZ	GUAITA	MARTA	00105-2020-001775-00
RAMIREZ	GUAITA	Mª JESUS	00105-2020-001777-00
RIBERA	FELIU	GUILLEM	00106-2020-001479-00
RODRIGUEZ	ARIZA	JOHAN	00105-2020-001806-00
RONCERO	ARMERO	M DEL MAR	00105-2020-001821-00
SANCHEZ	ROCAMORA	JOSE ANGEL	00118-2020-071257-00
SANCHEZ	MARI	JOSEP	00106-2020-001493-00
SANCHEZ	SATORRE	PEDRO	00110-2020-023145-00
SANSEGUNDO	MADOZ	JORGE	00105-2020-001780-00
SCHOEPS	MARIGIL	JAZMIN	00105-2020-001803-00
SERON	JUAN	DOLORES	00105-2020-001779-00
SERVER	PASCUAL	MIGUEL	00106-2020-001477-00
TALENS	CAPELLINO	JOSE	00118-2020-072238-00
TOMAS	MELERO	VICENTE	00113-2020-006296-00
TOMAS	MONCHO	VICENT	00113-2020-006298-00
TOMAS	MONCHO	VICENT	00113-2020-006297-00
TOMAS	MONCHO	VICENT	00113-2020-006294-00
TOMAS	MONCHO	VICENT	00113-2020-006293-00
VIVAS	PUERTAS	LAURA	00118-2020-074299-00
YANEZ		MIGUEL	00106-2020-001487-00
ZAHINO	PEREZ	VICTOR	00118-2020-072293-00
ZAPATA	FERRER	M AMPARO	00105-2020-001784-00
ZARAGOZA	LINARES	MARISA	00118-2020-072665-00

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIÓ - SECC. ADM. DE PLANEJAMENT II	FRANCISCO JOSE RAGA LOPEZ	16/03/2021	ACCVCA-120	5052032171484168327
CAP SECCIÓ (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	16/03/2021	ACCVCA-120	16256914818107970332 9202045889083987981
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	16/03/2021	ACCVCA-120	3793610180308981353
DIRECTOR/A GENERAL - DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA	FLORENTINA PEDRERO GIL	16/03/2021	ACCVCA-120	153845873097880582