



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

EXPTE: E-03001-2016-000223-00
INTERESADO: SERVICIO DE PLANEAMIENTO
ASUNTO: Informe sobre alegaciones.

Con fecha del 21/11/2022 se publica en el DOGV el acuerdo de pleno municipal de fecha 31/10/2022, de inicio del nuevo periodo de exposición pública, relativo al Plan Especial del barrio del Cabanyal/Canyamelar.

Este periodo de exposición pública ha finalizado en fecha 21/12/2022, procediéndose por tanto en este documento a la contestación de las alegaciones presentadas.

Las alegaciones presentadas son las siguientes:

PERSONAS FISICAS Y ASOCIACIONES:

- 5/12/2022: DAVID ENRIQUE FERNANDEZ MADRID (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ VICENTE BRULL nº 51-53) I118-2022-246356
- 5/12/2022: DAVID ENRIQUE FERNANDEZ MADRID (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ VICENTE BRULL nº 51-53) I118-2022-246319.
- 9/12/2022: RAFAEL PAYÁ MIRÓ, XX.XX5.184Z, I118-2022-043641.
- 12/12/2022: SMC CABANYAL REAL ESTATE, S.L. I118-2022-249890.
- 14/12/2022: FRANCISCO JOSE GONZALEZ –ARRENPRO 72, S.L-. I118-2022-251858.
- 16/12/2022: MARIA MERCEDES ALMENAR MUÑOZ en representación de SANTIAGO MARTINEZ CANTÓ. I118-2022-254632.
- 17/12/2022: ALICE DANUTA GORETZKI, X86.5XXXXM, y ABRAHAM RAMON GUTIERREZ ESCUDERO, 20.XXX.X77V. I118-2022-254759.
- 17/12/2022: VICENTE DOMINGUEZ PERIS, 2X.XXX.222F, I118-2022-254853.
- 19/12/2022: JOSE LUIS CAMARERO GOMEZ, XX.XX5.907K. I118-2022-255486.
- 20/12/2022: ALVARO DE ELERA-SAN MIGUEL HURTADO, 53.10X.XXXN. I118-2022-257312.
- 20/12/2022: Mº DOLORES Y OTRAS CERCOS VALMAÑA, 1X.XXX..949E. I118-2022-014147. (5 PARTES)
- 21/12/2022: BUILDINGCENTER, S.A.U. I00190-2022-48735.
- 21/12/2022: APARCAMIENTO PASEO NEPTUNO, S.A. I118-2022-258101.
- 21/12/2022: POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U. I118-2022-258268.
- 21/12/2022: PROMOCIONES REUNIDAS, C.B. –MANUEL CASANOVA ROYO). I118-2022-258405.
- 21/12/2022: PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. –MANUEL ANDRES BROSETA-. I118-2022-258698.
- 21/12/2022: PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. –MANUEL ANDRES BROSETA-. I118-2022-258701. (2 PARTES)

GRUPOS POLITICOS:

- 21/12/2022: GRUPO CIUDADANOS. I118-2022-258451.
- 21/12/2022: GRUPO POPULAR. I118-2022-258785.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



INFORMES SERVICIOS MUNICIPALES:

- 9/12/2022: SERVICIO DE VIVIENDA.
- 14/12/2022: SERVICIO DE PROYECTOS URBANOS.
- 14/12/2022: SERVICIO DE FORMACION Y EMPLEO.
- 14/12/2022: SERVICIO DE CONTAMINACION ACUSTICA.
- 22/12/2022: SERVICIO DE PATRIMONIO.
- 22/12/2022: SERVICIO DE LICENCIAS
- 24/12/2022: SERVICIO DE JARDINERIA.
- 24/12/2022: SERVICIO DE ATENCION A PERSONAS MAYORES.
- 25/12/2022: SERVICIO DE BIENESTAR SOCIAL.

INFORMES SECTORIALES –OTRAS ADMINISTRACIONES:-

- 5/12/2022: MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO.
DIRECCION GENERAL DEE LA COSTA Y EL MAR.
- 13/12/2022: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA.

Pasamos a informar dichas alegaciones:

PERSONAS FISICAS Y ASOCIACIONES:

1.- DAVID ENRIQUE FERNANDEZ MADRID (COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ VICENTE BRULL nº 51-53) I118-2022-246356, en fecha 5/12/2022:

Se alega por los propietarios de los inmuebles que forman parte del edificio Vicente Brull, nº 51-53 que, desde los primeros documentos publicados del P.E. Plan Especial Cabanyal-Canyamelar sus edificios quedaban calificados como ZONA VERDE, dentro de la denominada ZV-AIS 1 con 537,46 m 2s. No obstante, en la última documentación publicada (DOGV 21/11/2022) en algunos documentos (Memoria y Planos octubre 2022) el edificio de Vicente Brull, nº 51-53 queda calificado como ZONA VERDE AISLADA (ZV-AIS 1), pero en el Plano O.08b1 ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES Octubre 2022 (Página 2 del documento PDF publicado) el edificio aparece dentro de ordenación y se elimina la calificación de zona verde, indicándose las alturas 2.

Solicita se incorporen en todos los planos esta calificación de residencial con 2 alturas dado que en la actualidad existente varias familias que viven en los mismos.

CONTESTACION:

Se estima la alegación debiéndose corregir el resto de planos del PEC de forma que incluyan estas dos viviendas con la calificación de residencial con 2 alturas tal y como se grafía ya en el plano O.08b1 "Alineaciones, Alturas y Protecciones".

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



2.- RAFAEL PAYÁ MIRÓ, XX.XX5.184Z. I118-2022-043641. Presentada en fecha 9/12/2022:

Que es propietario junto a su hermano Enrique del edificio denominado Cine Merp.

Indican su conformidad con la Ficha de protección del inmueble, si bien quieren aclarar que en la fachada trasera no solo se encuentran tapiados los vanos de la planta baja sino también los de la primera, debiendo considerarse todo ello como elementos impropios, que deberían poder transformarse, dando homogeneidad así a las fachadas y permitiendo igualmente el uso del inmueble para el destino previsto de viviendas, que de otra forma sería inviable, habida cuenta de la ausencia de ventanas en una parte importante de sus superficie.

Solicitan por tanto que se aclare que en la fachada trasera está permitida la apertura de huecos, de la misma forma, características y distribución en la que se encuentran en aquella fachada en la que sí existen.

CONTESTACION:

Se estima la alegación, debiendo incluir en la Ficha de protección la mención de elementos impropios a la fachada trasera que no disponga de huecos y admitiendo la apertura de huecos en la misma, en coherencia con el uso residencial propuesto para el edificio.

3.- SMC CABANYAL REAL STATE. I118-2022-249890. Presentada en fecha 12/12/2022:

La alegación está referida al inmueble situado en C/ Padre Luis Navarro 48. El alegante indica que el edificio ha sido demolido, siendo ahora un solar, por lo que debiera retirarse del catálogo de protección. Se adjunta:

- * Certificado técnico de la demolición expedido por Oficina Técnica de Ruinas - Licencias de Demolición.
- * Documento de conclusión del expediente expedido por SECCIÓN RUINAS, NEGOCIADO: LICENCIAS DE DEMOLICIÓN
- * Certificado Final de obra de demolición
- * Foto de fachada actual.

CONTESTACION:

En efecto el edificio sito en Calle Padre Luis Navarro 48 se trataba de un pequeño edificio con una superficie de parcela de 36 m2, edificio de 2

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



alturas y una longitud de fachada de unos 3,5 mts, que se encontraba en muy mal estado tal y como se observa en la imagen adjunta.



Tal y como indica la legislación urbanística la parcela, aún cuando se haya procedido a la demolición del inmueble protegido, debe continuar disponiendo del régimen de protección y la reedificación en la citada parcela solo podrá restituir el volumen edificado del edificio previamente protegido, que fue demolido por su estado ruinoso, es decir será admisible un máximo de 2 alturas.

Por tanto **se desestima la alegación.**

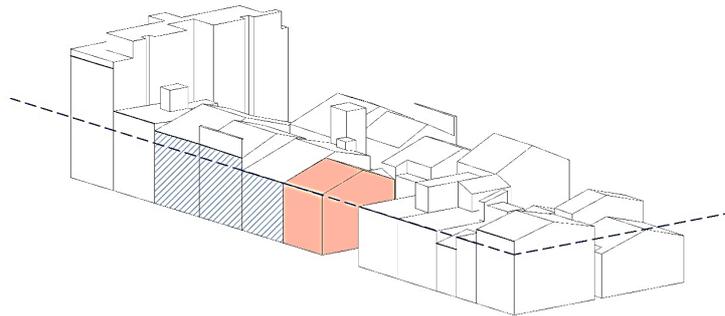
4.- FRANCISCO JOSE GONZALEZ en representación de Arrenpro 72, S.L. I118-2022-251858. Presentada en fecha 14/12/2022:

La mercantil indicada, como propietaria del edificio sito en la calle José Benlliure nº 212 de Valencia, alega indicando que el nivel de protección parcial que le concede el PEC no viene suficientemente justificado en la documentación expuesta al público.

Se alega que el edificio actual dispone de planta baja y cambra y que la protección parcial no permite elevar esa cambra hasta conseguir una planta de altura normal. Esta posibilidad sí se permitiría si el edificio dispusiera de protección tipológica por lo que solicita su modificación de protección parcial a tipológica, para poder igualar la altura de cornisa con las edificaciones colindantes.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



CONTESTACION:

La pretensión del alegante que no tendría sentido si el edificio sito en la calle José Benlliure nº 212 dispusiera de valores de importancia, parece lógica si tenemos en consideración las características del edificio en cuestión, que tal y como se observa en la imagen anterior no dispone de las características tipológicas de los edificios del barrio que disponen de 2 alturas de dimensiones normales sino parece más bien resultado de la adición posterior de la cambra a un edificio de 1 altura -planta baja-.

Por tanto **se estima la alegación** debiendo modificarse la protección del edificio sito en C/ José Benlliure nº 212 de protección parcial a protección tipológica, incorporando su Ficha con este último nivel de protección.

5.- MARIA MERCEDES ALMENAR MUÑOZ en representación de SANTIAGO MARTINEZ CANTÓ. I118-2022-254632. Presentada en fecha 16/12/2022:

El compareciente es propietario desde 2005 por compraventa de una parcela de suelo urbano de uso terciario situada en la calle Arquitecto Alfaro nº 47 e incluida en el PEC.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Dicha parcela conforme al nuevo planeamiento se califica como equipamiento público destinado a aparcamiento.

En la ordenación propuesta en el PEC la obtención del aprovechamiento que le corresponde al compareciente queda diferida al desarrollo de una UE, por lo que los propietarios no podrán disponer de su aprovechamiento de manera autónoma y a muy largo plazo.

Indica la alegación que si con el planeamiento vigente la propiedad tiene una parcela independiente en suelo urbano, se le debe adjudicar UNA PARCELA URBANIZADA DE DISPOSICIÓN AUTÓNOMA Y DE CONCESIÓN DIRECTA DE LICENCIA.

Elo por cuanto la propiedad no puede soportar años de paralización de su parcela, dado el daño patrimonial que le supone y que no puede asumir.

CONTESTACION:

La pretensión del alegante es razonable no debiéndose asociar actuaciones aisladas a desarrollos de Unidades de Ejecución, ya que éstas pueden disponer de un plazo de tramitación y ejecución largo.

Por tanto **se estima la alegación** debiéndose incorporar al texto una redacción que plantee otras soluciones para la compensación de aprovechamientos -reservas de aprovechamiento, compensaciones económicas o cualquier otro-, que permitan el desarrollo inmediato de las actuaciones aisladas o los complejos inmobiliarios.

6.- ALICE DANUTA GORETZKI, X86.5XXXXM, y ABRAHAM RAMON GUTIERREZ ESCUDERO, 20.XXX.X77V. I118-2022-254759. Presentada en fecha 17/12/2022:

Solicita se protejan adecuadamente los edificios sitios en Calle Escalante 205 y 207 y Calle de los Ángeles nº 40 ya que encierran una importancia histórica relacionada con el Gremio de Pescadores de Valencia, con el famoso pintor Bernardo Ferrándiz Badenes y con el maestro Enrique Gozalvo Casanova.

CONTESTACION:

Agradeciendo al alegante los datos históricos aportados sobre las edificaciones mencionadas hay que indicar que la valoración patrimonial se realiza en base a los actuales valores de la edificación que muchas veces se encuentran en condiciones muy deficientes de mantenimiento y estado de conservación.

Por ejemplo el edificio sito en Calle de los Ángeles nº 40 se encuentra en un estado deplorable de conservación, con sus huecos tapiados y una nula

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



conservación. Además hay que tener en cuenta que los redactores del plan no pueden entrar a todas y cada una de las edificaciones protegidas por lo que la valoración solo puede ser de carácter visual. No obstante este edificio se protege con nivel tipológico y lógicamente cuando se realice su rehabilitación se deberán caracterizar sus elementos para ver si disponen de valores suficientes para su conservación de carácter material (ver imagen adjunta).

Respecto al edificio de la calle Escalante nº 205, sí que dispone de una calidad en su composición y dispone de elementos de interés innegable como el miramar situado en su cubierta. Por ello se le ha concedido la protección parcial con la obligación de conservar sus elementos de mayor valor.

En cuanto al edificio sito en la Calle Escalante 207, es un edificio de menor valor aunque mantiene sus características tipológicas que lo hacen merecedor de esa protección tipológica.

Por tanto agradeciendo los datos históricos aportados por los alegantes, relativos a estas tres edificaciones, se entiende que la valoración patrimonial de los mismos es correcta y por tanto **se desestima la alegación.**

IMAGEN DE CALLE DE LOS ANGELES nº 40:



IMAGEN DE CALLE ESCALANTE nº 205:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Id. document: ZbRV UuB/ LmSo jQFj ubhA zRDP b1U=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



IMAGEN DE CALLE ESCALANTE n° 207:



7.- VICENTE DOMINGUEZ PERIS, 2X.XXX.222F. I118-2022-254853. Presentada en fecha 17/12/2022:

El alegante indica que en los planos de que consta el expediente se da un tratamiento diferente a la parcela con Referencia catastral: 9728701YJ2792H0001WM.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



En unos se respeta íntegramente las alineaciones originales y su uso como residencial y, en otros se le da el tratamiento de zona verde, observándose claramente que se trata de un ERROR.

El alegante solicita que se respeten las alineaciones originales de la parcela como parcela edificable y no como zona verde, tal cual se prevé en el plano de alineaciones "O.08b4 - ALINEACIONES, ALTURAS Y PROTECCIONES".

CONTESTACION:

En efecto se trata de un error y las alineaciones propuestas finalmente en la documentación expuesta al público deben ser las que aparecen en el plano O.08b4 "Alineaciones, alturas y Protecciones", debiéndose corregir el resto de planos de la documentación presentada.

Se estima la alegación.

8.- JOSE LUIS CAMARERO GOMEZ, XX.XX5.907K. I118-2022-255486. Presentada en fecha 19/12/2022:

Alegaciones:

- Mantener las alineaciones históricas en la parcela de la calle Columbretes nº 1, manteniendo su carácter residencial y dotándola de 2 alturas. En esta parcela se ubicaba la casa de la Palmera que fue derribada.

CONTESTACION:

Esta decisión del equipo redactor es consecuencia de una petición vecinal con la intención de generar una pequeña zona verde donde se coloque algún elemento escultórico que rememore la citada Casa de la Palmera.

Por tanto **se desestima la alegación.**

9.- ALVARO DE ELERA-SAN MIGUEL HURTADO, 53.10X.XXXN. I118-2022-257312. Presentada en fecha 20/12/2022:

El alegante indica que adquirió en junio de 2017 el inmueble situado en la calle José Benlliure 21, con una superficie de parcela de 175 m², que se compone de un edificio entre medianeras con fachada principal a la calle José Benlliure en el número 21 y de un corral o patio anejo con salida a la calle Escalante, a la altura del número 42.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



En los planos presentados en la última fase de información pública del Plan Especial del Cabanyal (Octubre 2022) aparece reflejada la parcela como una parcela única, tal y como se solicitó en el anterior periodo de alegaciones y coincidiendo con la realidad física y catastral de la parcela. De la misma forma figura en la ficha de información urbanística municipal.

Sin embargo resulta reseñable que la parte de la parcela recayente a la calle José Benlliure tendría una protección parcial mientras que la parte recayente a la calle Escalante aparece en la documentación con protección tipológica.

Se observa que en la ficha de catálogo correspondiente a José Benlliure 21, con código CBIC-239 (Nº manzana 333) en el apartado "Patrones Arquitectónicos y Urbanísticos" no se ha considerado el Patio recayente a la calle Escalante 42 como un patio de parcela.

El alegante solicita la rectificación de la ficha de catálogo para la consideración del patio como elemento propio de la parcela, de acuerdo con la realidad física, catastral y la parcelación prevista en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar.

CONTESTACION:

De la simple observación de la imagen aérea que se adjunta se comprueba como la parcela recayente a la calle Escalante nº 42 es un patio con árboles que corresponde a la parte trasera de la vivienda recayente a la calle José Benlliure nº 21.

Por tanto **se estima la alegación** eliminándose la protección del edificio recayente a Calle Escalante nº 42 y manteniendo la protección parcial al conjunto de la parcela que recae C/ José Benlliure nº 21 y a C/ Escalante nº 42.

Por tanto se deberá modificar la Ficha de protección de la C/ José Benlliure nº 21 incorporando a la misma el patio trasero que recae a la C/ Escalante nº 42, tal y como indica el alegante.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



10.- M^a DOLORES, M^a MERCEDES Y M^a VICTORIA CERCOS VALMAÑA, 1X.XXX.949E. I118-2022-014147. Presentada en fecha 20/12/2022:

Solicitan se descalifique como zona verde las parcelas recayentes a calle Francisco Baldomá 36 y 38.

Indican que en la segunda exposición pública, donde también alegaron, se les estimó la alegación.

CONTESTACION:

Sobre esta cuestión conviene indicar lo siguiente:

- En la actualidad sobre las parcelas sitas en la calle Francisco Baldomá nº 36 y 38 se sitúan sendas naves industriales. En concreto la situada en el número 38 es colindante con el edificio sede del Ateneo Musical del Puerto, edificio de nueva construcción que se edificó en base a la ordenación del antiguo PEPRI que dejaba en su lado sur un espacio libre público tipo plaza.
- Es por ello que tras la oportuna alegación del Ateneo, se les estimó la alegación y se propuso la creación de un espacio libre en la parcela situada en el número 38 de la calle Francisco Baldomá, de manera que se mantenía la ordenación del anterior PEPRI.
- No es una zona verde como indica el alegante sino un espacio público libre que permitirá la entrada al Ateneo por su fachada principal ubicada en ese lateral.
- Respecto a lo que indica el alegante en la anterior exposición al público, en el documento de contestación de alegaciones no figura alegación alguna a su nombre.
- La alegación que sí aparece es la del Ateneo Musical que expone lo

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



antes indicado y la cual se estimó.

- Por otro lado tenemos la alegación de las viviendas sitas en la calle Vicente Brull nº 51 y 53, la cual en este documento se estima, pero ésta no tiene nada que ver con las parcelas recayentes a C/ Francisco Balmó nº 36 y 38 objeto de esta alegación.

Por tanto como conclusión indicar que la parcela recayente a C/ Francisco Balmó nº 36 no se modifica manteniendo su uso edificable privado y la parcela recayente al nº 38 de esa misma calle mantiene su carácter de espacio libre público tal y como aparecía en el PEPRI anterior al que está en tramitación.

Por todo ello **se desestima la alegación.**

11.- BUILDINGCENTER, S.A.U. I00190-2022-48735. Presentada en fecha 21/12/2022:

La mercantil alegante es propietaria de parcelas recayentes a C/ Eugenia Viñes nº 229 y C/ Astilleros nº 54.

Estas parcelas están incluidas en la zona ARP-1 del PEC con origen en el PERI Paseo Marítimo Subzona ARP1.

Solicita se justifique la variación del número máximo de alturas en esa subzona y la prohibición en la misma del uso hotelero que previamente sí estaba admitido.

CONTESTACION:

El criterio de alturas desarrollado por el equipo redactor es el estudio de las alturas de las construcciones tradicionales o existentes en cada manzana y el establecimiento de una altura de referencia o modal que actúe como elemento o nivel medio para la concreción de las alturas permitidas en cada una de dichas manzanas.

En concreto, en el caso que nos ocupa se trata de la manzana conformada por las calles Eugenia Viñes, calle de Vicente Guillot, calle de Astilleros y calle peatonal sin nombre.

Pues bien, si bien en esa manzana solo aparece un único edificio que dispone de más de 2 plantas, es cierto que colindante a esa manzana se va a edificar con 3 alturas + bajo cubierta.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Por ello en la documentación actualmente expuesta al público en la parcela recayente a la calle Eugenia Viñes se admiten 3 plantas y en la recayente a Calle Astilleros se admiten 4 alturas.

Se entiende que de esta forma la presente alegación se estima de forma casi completa.

Respecto al uso hotelero, la prohibición obedece al interés de mantener la zona con una predominancia residencial y dotacional, tal y como permanece en la actualidad, ya que el permitir el uso hotelero podría generar una presión añadida en la zona y un intento de acumular parcelas para desarrollar ese uso, que podría ir en contra de la parcelación histórica, elemento fundamental en la protección del barrio.

Por tanto **se estima parcialmente la alegación**, sólo en la cuestión de las alturas, manteniendo lo propuesto en la documentación actual.

12.- APARCAMIENTO PASEO NEPTUNO, S.A. I118-2022-258101. Presentada en fecha 21/12/2022:

Reiteran la alegación presentada ya, relativa al aparcamiento público en el subsuelo de la Calle Eugenia Viñes, frente a los restaurantes del Paseo de Neptuno, y del cual, la mercantil alegante, es concesionaria.

Esta alegación ya fue contestada de la siguiente forma:

“El equipo redactor informa que no se ha modificado ni el aprovechamiento ni el número de viviendas en la zona, por lo que la nueva ordenación no puede suponer un perjuicio para el concesionario del parking objeto de la alegación. Además se incrementa el número de viviendas por la previsión en suelos colindantes de dos edificios para 110 viviendas de VPP y otros dos de 96 viviendas dotacionales.

Respecto al trazado de la calle Eugenia Viñes, no se altera ni como consecuencia de la ordenación pormenorizada del PIN “Entorno Piscinas”, ni tampoco como consecuencia de la propia ordenación del PEC.

Por último se informa que no se va a construir una Piscina Olímpica en la zona, sino que se propone una piscina pública en un solar previsto de más de 3.000 m2s y un hotel con una edificabilidad de 12.000 m2t, ocupándose así el actual espacio utilizado de forma provisional como aparcamiento de vehículos.

Sin perjuicio de lo anterior, 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.”

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Por tanto nos reiteramos en la contestación realizada, **desestimando la alegación.**

13.-. POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS, S.L.U. I118-2022-258268. Presentada en fecha 21/12/2022:

La mercantil alegante es propietaria de 16 fincas incluidas en el entorno de la Unidad de Ejecución "Entorno Piscinas". Alega lo siguiente respecto de esta Unidad de Ejecución:

- Que se corrijan los datos numéricos (superficie y aprovechamiento objetivo), de manera que sean coherentes tanto en la Memoria Justificativa (página 81) como en las Normas Urbanísticas (página 125) y entre ellas con el PRIM vigente en la U.E, que se indica que se mantiene en sus parámetros fundamentales.
- Que se elimine el número máximo de viviendas, de conformidad con la legislación urbanística vigente (en página 98 de las Normas Urbanísticas y en página 81 de la Memoria Justificativa).

CONTESTACION:

Se estima la alegación debiendo adecuar los valores numéricos de superficie y de aprovechamiento objetivo en todos los documentos del PEC siendo coherentes con el PRIM tramitado para la UE "Entorno Piscinas".

Se estima la alegación debiéndose eliminar el número máximo de viviendas al existir ya un máximo de edificabilidad sobre la Unidad de Ejecución, tal y como establece la legislación urbanística autonómica actual.

14.-. PROMOCIONES REUNIDAS, C.B. -MANUEL CASANOVA ROYO). I118-2022-258405. Presentada en fecha 21/12/2022:

La mercantil alegante es propietaria de la parcela catastral 9533903YJ2793D/001/IR, ubicada en la calle Fausto Elio, calificada como Terciario (TER-3).

Solicita la exclusión de la parcela de la Unidad de Ejecución "Fausto Elio" ya que, según indica, se viene tramitando una licencia de edificación sobre la misma en la actualidad.

CONTESTACION:

Consultados los hechos expuestos por el alegante al Servicio municipal de Licencias Urbanísticas de Obras de Edificación, se comprueba que en el mismo se encuentran en tramitación dos expedientes de licencia de nueva

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



planta o ampliación en el emplazamiento de la calle Fausto Elio número 6 y 4, con los números E-03501-2021-000726-00 y E-03501-2021-000728-00 respectivamente, siendo las solicitudes posteriores a la primera exposición pública del expediente y una vez finalizado el plazo de suspensión del otorgamiento de licencias, por lo que, a tenor de lo establecido en el artículo 238.2 del TRLOTUP el régimen urbanístico aplicable a estas solicitudes de licencia (legislación y planeamiento) es aquel vigente en el momento de presentación de la solicitud de las mismas, según el cual el suelo estaba sometido al régimen urbanístico de actuaciones aisladas y no existía unidad de ejecución delimitada.

Por lo expuesto, se propone la estimación de la alegación presentada, y excluirse de la unidad de ejecución las parcelas objeto de los expedientes de solicitudes de licencia referidos en el párrafo anterior, debiendo estudiarse en el texto refundido a presentar para remitir a la administración autonómica, si en tales condiciones la referida unidad de ejecución sigue siendo viable económicamente o no.

15.-. PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. –MANUEL ANDRES BROSETA-. I118-2022-258698. Presentada en fecha 21/12/2022:

La mercantil alegante es propietaria del inmueble sito en C/ Eugenia Viñes nº 209.

Considera improcedente la reducción del número de alturas previsto en la documentación para la manzana donde se ubica el inmueble de referencia.

CONTESTACION:

No puede indicarse que la toma de decisión sobre el número de alturas en el ámbito del Plan Especial sea inmotivada y arbitraria como indica el alegante ya que se ha realizado en el plan un estudio pormenorizado, manzana a manzana, de las alturas de las edificaciones existentes en cada una de ellas. A partir de este estudio se establece una altura de referencia o modal que actúa como elemento o nivel medio para la concreción de las alturas permitidas en cada una de dichas manzanas.

En concreto, en el caso que nos ocupa se trata de la manzana conformada por las calles Eugenia Viñes, calle del Pintor Ferrandis, calle de Astilleros y calle peatonal sin nombre.

Pues bien, en esa manzana todos los edificios existentes disponen de 1 o 2 plantas. Ningún edificio dispone de más alturas.

Además en el frente recayente a la calle Astilleros aparece un conjunto de edificaciones tradicionales bien conservadas (ver imagen).

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768

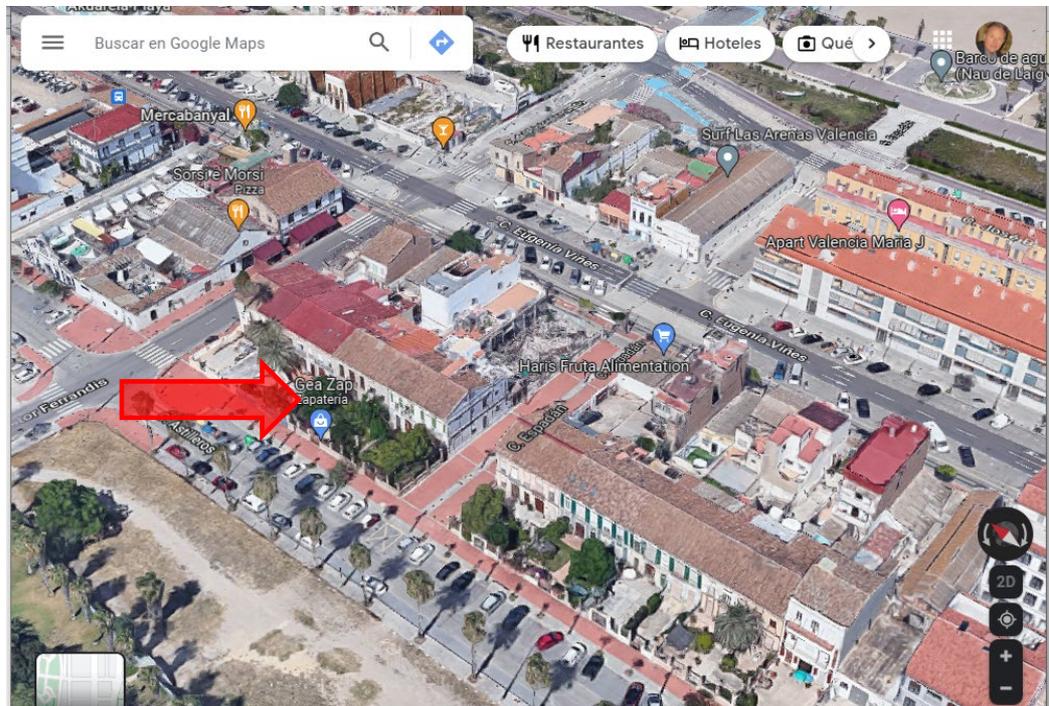


De esta forma pretender que las alturas admisibles en la manzana llegarán hasta 4 plantas como solicita el alegante supondría una alteración de la imagen así como un incremento volumétrico que haría perder la escala al conjunto edificado actual con las casas tradicionales recayentes al frente de Calle Astilleros.

Por otra parte el alegante indica que las manzanas colindantes disponen de 3 y 4 alturas de edificación.

Como puede verse en la imagen esto no es así siendo mayoritariamente ambas manzanas colindantes de 2 alturas de edificación.

Asimismo conviene indicar que un incremento de alturas podría implicar la utilización de tipologías residenciales plurifamiliares sin tradición en la zona y que podrían modificar la imagen actual de manera irreversible.



Así pues, respecto a lo comentado en la alegación de la existencia de una decisión inmotivada y arbitraria por parte de la administración, así como la inexistencia de una justificación del interés general en cuanto a la decisión de limitar los derechos e intereses legítimos de los propietarios como consecuencia de la propuesta de reducción de alturas incluida en el documento del PEC sometido a una tercera información pública, tanto la motivación de la decisión municipal como la justificación del interés general vienen descritas en en el punto 2.2.1.- ENTENDIMIENTO "AMPLIO" DEL

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



CONCEPTO DE PATRIMONIO de la Memoria Justificativa del PEC que señala que las actuaciones en materia de patrimonio irán guiadas por una serie de principios:

- 1) en primer lugar, la delimitación del BIC tendrá un objetivo declarado: proteger el valor de la trama. Quedará fuera de su objeto, por tanto, proteger o catalogar exclusivamente sus edificios.
- 2) en segundo lugar, se intentará que la concepción interventora en el patrimonio resida en una dimensión que incluya no solo la existente, sino que pueda extenderse, sin banalización, a una visión integradora y holística de la misma.

Además, cabe concluir que, como se ha dicho anteriormente, la toma de decisión sobre el número de alturas en el ámbito del Plan Especial viene motivada por el informe emitido por la conselleria competente en materia de cultura en su informe emitido el 12/03/19, que llevó a la elaboración de un estudio pormenorizado, manzana a manzana, de las alturas de las edificaciones existentes en cada una de ellas, y que a partir de éste se estableció una altura de referencia o modal que actúa como elemento o nivel medio para la concreción de las alturas permitidas en cada una de dichas manzanas. Todo este proceder y trabajos lo puede y ha podido consultar el interesado en el expediente, tanto por vía electrónica como presencial, concluyendo, por tanto que no ha existido decisión inmotivada o arbitraria de la administración, habiéndose justificado la consecución del interés general tanto en el documento técnico como en el expediente administrativo.

Asimismo, tampoco se entiende vulnerado el principio de igualdad dado que la manzana donde se ubica el inmueble objeto de la alegación es la manzana conformada por las calles Eugenia Viñes, calle del Pintor Ferrandis, calle de Astilleros y calle peatonal sin nombre donde todos los edificios existentes disponen de 1 o 2 plantas, y si lo comparamos con el frente recayente a la calle Astilleros existe un conjunto de edificaciones tradicionales bien conservadas, por lo que cualquier propuesta de aumento de alturas supondría una alteración de la imagen, así como un incremento volumétrico que haría perder la escala al conjunto edificado actual con las casas tradicionales recayentes al frente de Calle Astilleros. Tampoco existe una limitación singular al inmueble puesto que las determinaciones que se aplican al mismo no son distintas a las de su entorno.

Por tanto **se desestima la alegación.**

**16.-. PITMAN INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L. –MANUEL ANDRES BROSETA-.
I118-2022-258698. Presentada en fecha 21/12/2022:**

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



La mercantil alegante es propietaria o representante de los propietarios de los siguientes inmuebles:

- *Calle Jose Ballester Gozalbo n° 41 (Pavía n° 41) – Eugenia Viñes 62;*
- *Calle Jose Ballester Gozalbo n° 83 (Pavía n° 83) – Eugenia Viñes 104*
- *Calle Jose Ballester Gozalbo n° 85 (Pavía n° 85) – Eugenia Viñes 106*
- *Calle Jose Ballester Gozalbo n° 87 (Pavía n° 87) – Eugenia Viñes 106*
- *Calle Jose Ballester Gozalbo n° 89 (Pavía n° 89).*

Se solicitan las siguientes alegaciones:

- 1.- Se proceda a fijar para la manzana delimitada por las calles Eugenia Viñes, Espadán, José Ballester Gonzalbo y Pintor Ferrandis (Manzana n° 285), una altura modal mínima de 3 plantas en el Plano de Alineaciones del PEC-3.
- 2.- Se proceda a fijar para la parcela situada en la Calle Jose Ballester Gozalbo n° 41 (Pavía n° 41) – Eugenia Viñes 62 (Manzana n° 287), una altura modal mínima de 3 plantas en el Plano de Alineaciones del PEC-3.
- 3.- Se reconozca la compatibilidad del uso hotelero en toda la Subzona ARP.
- 4.- Adoptar los parámetros de edificabilidad propuestos en el documento de Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar sometido al primer periodo de exposición al público.
- 5.- Se reformule la Memoria de Viabilidad económica y la Memoria de Sostenibilidad .

CONTESTACION:

1.- Respecto a la altura de la manzana conformada por las calles Eugenia Viñes, Espadán, José Ballester Gonzalbo y Pintor Ferrandis

Para la decisión de las alturas máximas admisibles se ha realizado un estudio pormenorizado, manzana a manzana, de las alturas de las edificaciones existentes en cada una de ellas. A partir de este estudio se establece una altura de referencia o modal que actúa como elemento o nivel medio para la concreción de las alturas permitidas en cada una de dichas manzanas.

En concreto, en la manzana que nos ocupa todos los edificios existentes disponen de 1 o 2 plantas. Ningún edificio dispone de más alturas.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



De esta forma pretender que las alturas admisibles en la manzana lleguen hasta 3 plantas como solicita el alegante, supondría una alteración de la imagen así como un incremento volumétrico que haría perder la escala al conjunto edificado actual de las casas tradicionales.

Por otra parte el alegante indica que las manzanas colindantes disponen de 3 alturas de edificación.

Como puede verse en la imagen esto no es así. Sí que aparece una manzana de 3 alturas, en concreto la que se delimita por las calles Eugenia Viñes, Espadán, José Ballester Gozalvo e Historiador Coloma, colindante con la que es objeto de esta alegación. Dicha manzana fue objeto de una promoción conjunta donde se desarrolló una tipología residencial plurifamiliar en 3 alturas más bajo cubierta que no responde a ninguna tipología propia de la zona y que viene a desfigurar la imagen conjunta de la zona.

Al otro lado de la manzana objeto de esta alegación, los edificios vuelven a ser de 1/2 alturas.

De esta forma, se entiende que el mantenimiento de 2 alturas máximas evitará la proliferación de tipologías residenciales plurifamiliares sin tradición

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



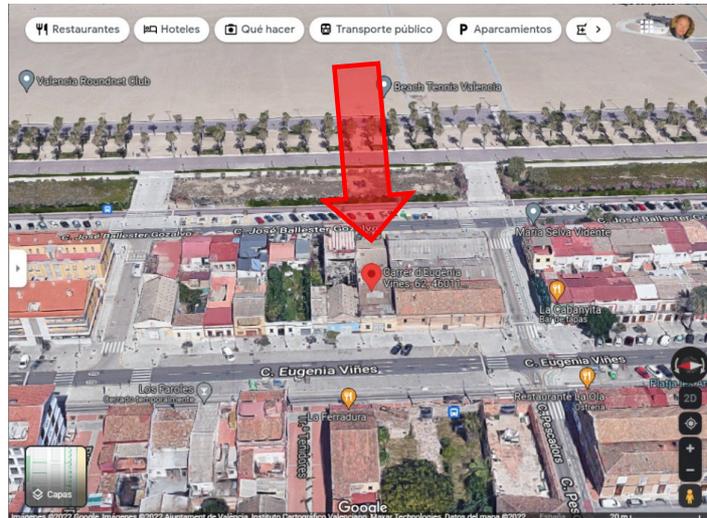
en la zona y que podrían modificar la imagen actual del barrio de manera irreversible.

También queda claro que la mercantil alegante no pretende aplicar criterios de coherencia urbanística e interés general sino el simple interés particular de revalorizar sus propiedades con el incremento artificial de las alturas máximas propuestas por el planeamiento.

Tampoco se pueden aducir criterios históricos para la solicitud de este incremento de alturas. El Plan Especial incluye un estudio de las tipologías tradicionales de la zona y en ningún caso se habla de ninguna de ellas que incorpore más de 2 plantas.

Por lo tanto, y en base a todos los argumentos expuestos, **se desestima la alegación.**

2.- Se proceda a fijar para la parcela situada en la Calle Jose Ballester Gozalbo nº 41 (Pavía nº 41) – Eugenia Viñes 62 (Manzana nº 287), una altura modal mínima de 3 plantas en el Plano de Alineaciones del PEC-3.



En este caso es aplicable todo lo indicado en el apartado 1º de esta contestación. La manzana como se observa en la imagen anterior no tiene ningún edificio existente de más de 2 plantas por lo que no procede establecer como altura modal para la parte en cuestión, una altura de 3 plantas, todo ello en base al estudio pormenorizado realizado por manzana y que consta en el Plan Especial.

Por tanto **se desestima la alegación.**

3.- Sobre la compatibilidad del uso hotelero en el ámbito de la subzona ARP:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Respecto al uso hotelero, la prohibición en esta subzona, obedece al interés de mantener la zona con una predominancia residencial y dotacional, tal y como permanece en la actualidad ya que el permitir el uso hotelero podría generar una presión añadida en la zona y un intento de acumular parcelas para este tipo de edificios que podrían ir en contra de la parcelación histórica, elemento fundamental en la protección del barrio.

Por lo tanto, en atención a lo dispuesto en el artículo 4.1 del RDL 7/2015 que dispone que "la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste", el PEC Cabanyal-Canyamelar justifica la consecución del interés general sobre la pretensión de proteger el derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico, no asumiendo el interés particular de empresarios del sector hotelero. No obstante, deberá revisarse la Memoria Justifica del PEC Cabanyal-Canyamelar, en virtud de lo establecido en las recientes sentencias números 657 y 658 de la Sala de lo Contencioso-administrativo, sección primera del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por lo que respecta a la justificación de las limitaciones para la implantación del uso de la vivienda turística con datos objetivos.

Por lo expuesto, se desestima esta alegación.

4.- El Equipo Redactor debe subsanar los errores de los que adolece el Anexo de Edificabilidad Potencial e incorporar los nuevos valores correspondientes a las nuevas alturas permitidas por el PEC.

Se estima la alegación, debiendo procederse a actualizar los valores relativos a la edificabilidad.

5.- Se solicita se reformule la Memoria de Viabilidad Económica es base a las modificaciones realizadas.

Se estima la alegación debiendo adaptar la Memoria de Viabilidad Económica, en función de las modificaciones realizadas en esta última documentación y en base a las cuestiones estimadas de las presentes alegaciones de esta 3ª exposición pública.

6.- Se vulnera el principio de libertad de empresa y el principio económico de la unidad de mercado que conlleva el establecimiento de restricciones a la implantación de la vivienda turística profesional y ocasional.

Respecto a esta alegación se reitera lo expuesto anteriormente, significando que el artículo 4.1 del RDL 7/2015 dispone que "la ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste"; por lo tanto, el PEC Cabanyal-Canyamelar justifica la consecución del interés general sobre la pretensión de proteger el derecho a la vivienda, el entorno urbano y el patrimonio histórico, no asumiendo el interés particular de empresarios del sector hotelero; no obstante, deberán revisarse tanto la Memoria Justifica como los artículos l.43 a l.48 de las normas urbanísticas del PEC Cabanyal-Canyamelar, en virtud de lo establecido en las recientes sentencias números 657 y 658 de la Sala de lo Contencioso-administrativo, sección primera del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por lo que respecta a la justificación de las limitaciones para la implantación del uso de la vivienda turística con datos objetivos, así como sus condiciones y limitaciones.

Por lo expuesto, **se estima parcialmente la alegación.**

7.- En cuanto a la posible vulneración del principio de igualdad en la decisión de la administración en la reducción de las alturas de la manzana conformada por las calles Eugenia Viñes, Espadán, José Ballester Gonzalbo y Pintor Ferrandis, se considera que ni ha existido dicha vulneración ni tampoco se ha originado una limitación singular puesto que las determinaciones aplicadas no son distintas a las de su entorno.

Por otro lado, se observa en el PEC una correlación adecuada entre el fin público que se pretende obtener y la potestad pública que se ejerce para conseguirla, teniendo en cuenta los retos que pretende superar el nuevo Plan Especial que son:

- 1) Garantizar la protección y valorización del patrimonio cultural existente en el Barrio
- 2) Necesidad de poner el patrimonio cultural existente a disposición del Barrio
- 3) Vincular la protección del patrimonio a la protección del tejido social, apostando por mecanismos de gestión basados en la proximidad, incorporando los valores patrimoniales como uno de los motores del Plan de modo que no sea un simple objeto a respetar por el crecimiento urbano sino, más bien, un agente activo capaz orientarlo.

En cuanto al silencio sobre las alegaciones presentadas durante los diferentes periodos de información pública, según el procedimiento legalmente establecido la contestación a las mismas se producirá en el mismo acuerdo en que el plan se lleve a aprobación provisional que no se adoptará hasta la obtención del informe definitivo de la conselleria competente en materia de cultura, al ser éste preceptivo y vinculante; no obstante, el interesado puede consultar en el expediente los informes emitidos sobre las mismas, aunque todavía no se haya adaptado el respectivo acuerdo plenario.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Por lo expuesto, **se desestima en estos puntos la alegación** presentada.

ALEGACIONES PRESENTADAS POR GRUPOS POLITICOS

1.- GRUPO CIUDADANOS. I118-2022-258451. Presentada en fecha 21/12/2022:

Las alegaciones planteadas son las siguientes:

- 1.- Que se entre en las viviendas protegidas para concretar los elementos con valor patrimonial del interior de las viviendas.
- 2.- Que se incluya expresamente la obligación de los propietarios de bienes que formen parte del patrimonio cultural valenciano, de conservarlos y mantener la integridad de su valor cultural.
- 3.- Que se realice una campaña informativa de difusión para el conocimiento de las variaciones de alturas realizadas en la nueva documentación, en base al informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.

CONTESTACION:

1.- La garantía de protección de los elementos que pudieran encontrarse en el interior de las viviendas protegidas del barrio se concreta en varios aspectos:

- La obligación de cualquier actuación sobre los inmuebles de informar sobre el estado actual de las edificaciones incorporando fotografías del interior de las viviendas y de todos aquellos elementos que pudieran tener algún interés.
- Esta labor de control se extiende a los funcionarios públicos, quienes también pueden solicitar el acceso al interior de las viviendas cuando se dispongan de indicios fundados de la existencia en su interior de elementos con valor patrimonial.
- Además la normativa del Plan Especial, también establece que elementos pueden ser susceptibles de disponer de valores patrimoniales.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Con todo ello se entiende suficientemente garantizada la protección de los elementos del interior de las viviendas, sin necesidad de vulnerar el derecho a la intimidad de los vecinos del barrio.

2.- La obligación de los propietarios de bienes que formen parte del patrimonio cultural valenciano, de conservarlos y mantener la integridad de su valor cultural, se ha incluido de manera específica en las Normas Urbanísticas, concretamente en su art. 1.58, donde se indica *“Los propietarios y poseedores de los bienes patrimoniales catalogados, y todos aquellos que formen parte del patrimonio cultural valenciano, están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.”*.

3.- No se considera necesaria la campaña de difusión de las variaciones de alturas realizadas a partir del informe de la Dirección General de Cultura y Patrimonio ya que se realizaron 2 exposiciones al público. Además tras la 2ª exposición al público se realizaron notificaciones personalizadas a cada una de las personas afectadas por las modificaciones realizadas. Y tras este trámite de audiencia se ha realizado una 3ª exposición al público.

Por todo ello se entiende suficientemente publicitado el expediente como para tener que realizar una campaña publicitaria específica.

2.- GRUPO POPULAR. I118-2022-258785. Presentada en fecha 21/12/2022:

Las alegaciones planteadas son las siguientes:

1.- Respecto a los planos del Catálogo:

- Que se incorporen las alturas de los edificios protegidos.

- En las zonas de discusión del número de plantas, que planteaba el informe de la Dirección General de Cultura, que se garanticen los derechos consolidados de los propietarios, y en el caso de incrementos de edificabilidad si los hubiere, por la nueva ordenación, se exija el cumplimiento de las compensaciones en metálico que dicho mayor aprovechamiento lucrativo suponga, y que la LOTUP establece en estos supuestos.

- Que se exija en la ordenación de estos ámbitos y en particular en el que se trate de manzanas con inmuebles protegidos o en ámbitos donde el régimen de alturas pueda de alguna manera afectar a entornos de BIC o BRL's, que los proyectos de construcción, intervención o rehabilitación sean valorados e informados por la Comisión Municipal de Patrimonio, y sin desvirtuar ni entrar en colisión con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, se valore la viabilidad de los mismos como intervenciones

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



que supongan la regeneración de la zona urbana en la que se encuentran ubicados.

2.- Respecto de las Fichas del Catálogo:

- Se justifiquen los cambios de nivel de protección que han disminuido dicho nivel.

- Respecto a las fichas de los edificios protegidos (Tomos III y IV), se echa en falta una descripción más detallada de los mismos. En concreto, debería indicarse con mayor exhaustividad todos aquellos elementos que quedan protegidos en cada uno de los citados inmuebles, no bastando la descripción genérica que se hace actualmente de ellos. Lo mismo puede decirse de los elementos impropios, actuaciones permitidas y de las características interiores de las viviendas. En relación con los inmuebles dotados con un nivel 3 de protección y, en los casos en que resulte posible la edificación sustitutoria sin el mantenimiento de las fachadas de los mismos, consideramos que las determinaciones a incluir en las fichas pormenorizadas del catálogo deben ser lo suficientemente claras y precisas para que la reproducción de los elementos protegidos sea un fiel reflejo del original.

3.- Respecto de las Normas Urbanísticas:

La posibilidad de demoler o reformar la fachada de los edificios protegidos ubicados dentro del ámbito del citado Plan, a instancia de la parte interesada mediante proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno urbano cuya protección se persigue, tal y como se indica en el art. 1.58 de las Normas Urbanísticas, debería constituir la última opción en el campo de la restauración y, desde luego, no aplicarse en entornos protegidos como es el BIC Conjunto Histórico del Cabanyal, resultando preferible el arriostamiento como sistema para la consolidación estructural y rehabilitación de edificios protegidos con al menos un nivel de protección 3.

Por ello, consideramos que debería excluirse cuanto antes de las Normas Urbanísticas del PEC la posibilidad de demolerse las fachadas de edificios protegidos ubicados dentro del referido BIC Conjunto Histórico del Cabanyal, delimitado por el Decreto 54/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto Histórico-Artístico de Valencia.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



4.- Otros aspectos:

Debería mantenerse todo el arbolado de alineación existente en la Calle Yáñez de la Almedina y que se prevé eliminar, salvo error gráfico, según el Plano de propuesta O.04.6 (P.A.A. No 1 "Avenida de los Naranjos"), máxime habiéndose emitido informe desfavorable en fecha 24 de noviembre de 2022 sobre este particular por parte del Servicio de Jardinería Sostenible.

CONTESTACION:

1.- Graficar las alturas de los edificios protegidos no es estrictamente necesario ya que estos edificios disponen de sus Fichas particularizadas donde se concreta toda la información sobre los mismos con imágenes y planos, de forma que toda vez que su volumen no puede ser modificado, al estar protegidos, el que en el plano aparezca o no su altura, no va a suponer una mayor garantía de protección.

Respecto a las zonas de discusión del número de plantas, que planteaba el informe de la Dirección General de Cultura, se garantizarán los derechos consolidados de los propietarios.

Además, de forma mayoritaria se refieren a mantenimiento o disminución de alturas, nunca a incrementos, por lo que no será necesario exigir el cumplimiento de las compensaciones en metálico que dicho mayor aprovechamiento lucrativo suponga, tal y como se indica en la alegación.

Respecto a la exigencia de control por parte de la Comisión Municipal de Patrimonio, y sin desvirtuar ni entrar en colisión con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, y que se valore la viabilidad de los mismos como intervenciones que supongan la regeneración de la zona urbana en la que se encuentran ubicados, ya se indica así en las Normas Urbanísticas del Plan Especial, por ejemplo en el art. 1.61 cuando indica:

1.-Cualquier actuación a realizar sobre cualquier edificio incluido en el ámbito de este Plan que disponga de antigüedad suficiente, deberá incorporar documentación suficientemente descriptiva para que los técnicos municipales puedan valorar la propuesta, incorporando apoyo gráfico de la situación actual del edificio así como, en su caso, circunstancias histórico-artísticas, urbanas o arquitectónicas que hubieran podido afectarle, de manera que se pueda realizar un análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta.

Además, si durante el desarrollo del proyecto de intervención tanto por parte del técnico competente como de los técnicos municipales se detecta que existe algún componente o parte de éste que no se encuentre adecuadamente reflejado, en el caso de edificios protegidos, en su Ficha Particularizada, o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la Ficha, podrá solicitar la

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



realización de una visita por parte de los técnicos municipales que tendrá por objeto resolver esta discrepancia y establecer el criterio que resulta de aplicación..

Si después de la visita se confirma la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la Ficha Particularizada del elemento, podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones en el acto de otorgamiento de licencia para lo cual será requisito necesario la autorización previa de la Comisión Municipal de Patrimonio.

2.- En caso de que durante la ejecución de las obras se produzca el hallazgo de cualquier componente o parte no contemplada en la Ficha se procederá de acuerdo con el procedimiento expresado en el párrafo anterior, pudiéndose modificar a tal efecto la licencia.

3.- En todo caso el proyecto de intervención deberá describir y justificar el estado de conservación del componente o componentes del elemento o conjunto catalogado mediante la documentación fotográfica que requiera el técnico municipal para concretar el tipo de actuación admitida atendiendo al cumplimiento de la normativa urbanística.

2.- Respecto de las Fichas del catálogo:

- Se han justificado los cambios de nivel de protección que han disminuido el nivel previo de cada edificio, teniendo en cuenta la existencia o no de elementos que dispongan de suficiente valor patrimonial para ser protegidos con carácter material o no.

- Respecto a las fichas de los edificios protegidos (Tomos III y IV), se ha ampliado la explicación de aquellos elementos a proteger con carácter material de cada edificio.

- En relación con los inmuebles dotados con un nivel 3 de protección y, en los casos en que resulte posible la edificación sustitutoria sin el mantenimiento de las fachadas de los mismos, se va a especificar como deberán adaptarse las actuaciones propuestas a una de las tipologías del barrio, de las que aparecen en el estudio de tipologías que acompaña al Plan y que pautas deben seguir para cumplir con esa adscripción.

3.- Respecto de las Normas Urbanísticas:

Como se indica en la alegación, la posibilidad de demoler o reformar la fachada de los edificios protegidos ubicados dentro del ámbito del citado Plan, a instancia de la parte interesada mediante proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno urbano cuya protección se persigue, es una posibilidad que debe ser tomada como la más excepcional dentro de las actuaciones de rehabilitación de edificios y, en los casos de edificios incluidos en la zona BIC, siempre dispondrán del control de la Comisión Municipal de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Id. document: ZbRV UuB/ LmSo jQFj ubhA zRDP b1U=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Patrimonio que garantizará el mantenimiento de la imagen urbana tradicional de la zona.

4.- Respecto del arbolado de alineación existente en la Calle Yáñez de la Almedina se estará a lo que indique el Servicio de Jardinería Sostenible al respecto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



INFORMES PRESENTADOS POR LOS SERVICIOS MUNICIPALES:

1.- SERVICIO DE VIVIENDA. Presentado en fecha 9/12/2022:

- Que se anule de la redacción del artº 1.12 de las NN.UU. la última indicación de no aplicar la excepcionalidad de agregación parcelaria superior a 9,12 m. en Proyectos dotacionales o equipamientos públicos en BRL-CHP o alternatively que se establezca una Disposición Transitoria para excluir de esta nueva regulación a aquellos Proyectos que ya estén redactados y remitidos a la Consellería de Cultura para su aprobación.
(ello por mucho que dicha "nueva redacción " del artº 1.12 de las NN.UU. del PEC lo sea por imposición de la Consellería de Cultura en sus informes, pues tiene dicha Consellería 8 meses pendiente de su Autorización este Proyecto Municipal que reseñamos en la c/. dels Angels 47 y 49 , habida cuenta de que la Comisión Municipal de Patrimonio rechazó informarlo).
- Deben aclararse las contradictorias determinaciones que afectan a la parcela de c/. Columbretes nº 1 (Casa de la Palmera derribada) de propiedad municipal que según la 2ª Información en las Fichas Reguladoras de Alturas de mayo de 2020 y de marzo de 2021, Zona Centro – manzana 262 , quedan las alturas determinadas en un número de 2 plantas (las del edificio derribado) y sin embargo en el Plano 0.08 B1 Alineaciones queda excluida esta parcela de la manzana edificable, esto es, no le asigna edificabilidad, contradiciendo a las fichas de Alturas y además contraviniendo las directrices generales de mantenimiento de alineaciones , parcelaciones , estructura urbana ...determinados en el Artículo 8 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell por el que se regula el Procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local y contraviniendo a su vez a las propias determinaciones de la Ficha C-02 del Catálogo del propio Plan Especial NHT-BRL Núcleo Histórico Tradicional del Cabanyal, por lo que consideramos necesario que dichas contradicciones entre los propios documentos del Plan Especial queden aclaradas cumpliendo la legalidad vigente que le afecta.

CONTESTACION:

- Respecto de la primera cuestión indicar que se incorporará una Disposición Transitoria a las Normas Urbanísticas que excluyan de esta nueva regulación a aquellos Proyectos que ya estén redactados y remitidos a la Consellería de Cultura para su aprobación.
- Respecto de la parcela sita en C/ Columbretes nº 1 indicar que la ordenación propuesta en el Plan Especial surgió a raíz de una solicitud

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



de los vecinos de la zona por lo que no procede su modificación en estos momentos y menos si se trata de ir en contra de una decisión propuesta por la ciudadanía.

2.- SERVICIO DE PROYECTOS URBANOS. Presentado en fecha 14/12/2022:

- Informa de que el contenido del documento no afecta a las actuaciones de ese Servicio.

3.- SERVICIO DE FORMACION Y EMPLEO. Presentado en fecha 14/12/2022:

- Informa sobre la incoherencia entre los planos del Plan Especial y el Plano O.00 PLANO DE SINTESIS, donde la parcela sita en C/ Luis Despuig nº 21 no está sombreada con la trama de equipamiento dotacional, como sí ocurre en el resto de planos.

Esta incoherencia puede afectar al proyecto para Centro de Formación y Empleo correspondiente a este Servicio.

CONTESTACION:

Se modificará ese plano O.00 PLANO DE SINTESIS, en coherencia con el resto de planos.

4.- SERVICIO DE CONTAMINACION ACUSTICA. Presentado en fecha 14/12/2022:

Se indica que la nueva documentación no ha modificado en materia de contaminación acústica la documentación previa ya informada. En todo caso se indica que:

Según el Plano de Zonificación del Plan Acústico Municipal, dentro del ámbito territorial de la actuación del PEPRI Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano PEC, se encuentran principalmente sectores del territorio de zonificación acústica residencial y en menor medida de zonificación acústica sanitaria, docente y cultural.

Se quiere indicar que consultados los Mapas de Ruido de la ciudad de Valencia, en zonas próximas a vías con mayor densidad de tráfico (calle Serrería, calle Marino Blas de Lezo, calle Luis Peixó, avenida de los Naranjos, calle Dr. LLuch, calle la Reina, calle Eugenia Viñes, calle Mediterráneo, calle Dr. Marco Sopena, avenida Ingeniero Manuel Soto, etc) los niveles sonoros ambientales incumplen los objetivos de calidad

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



acústica en las zonas de uso residencial, para todos los periodos horarios, por lo que en dichas ubicaciones el objetivo de calidad acústica será alcanzar los valores de los índices de inmisión establecidos en la tabla A del Anexo II REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que se muestran a continuación:

Objetivos de calidad	Día/tarde (7 a 23h)	Noche (23 a 7h)
Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 dBA	55 dBA

Ante esta situación, en las áreas donde los valores objetivo establecidos para zona de uso predominante residencial no se cumplen, la concesión de licencias de construcción de edificaciones deberá estar condicionada a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables, según establece el artículo 20 de la Ley 37/2003 de Ruido o bien se deberán adoptar medidas correctoras para dar cumplimiento a dichos objetivos.

CONTESTACION:

Se toma nota de lo indicado debiendo aplicarse dichas circunstancias en las licencias a autorizar con posterioridad a la aprobación de este Plan.

5.- SERVICIO DE PATRIMONIO. Presentado en fecha 22/12/2022:

Este Servicio indica una serie de parcelas que se califican como dotacionales públicas que no disponen en la actualidad de titularidad municipal.

Son las siguientes:

- Páginas 61 y 62/ Parcela e-1).- Eq-P5. (Eq-UN2, Equipamiento en suelo ya obtenido):

De conformidad con los antecedentes del Servicio de Patrimonio parte del suelo de la parcela dotacional no consta de propiedad del Ayuntamiento, encontrándose pendiente de adquirir.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Página 63-/ Parcela e-2).- Eq-P2. (Eq-AIS TEP1): De conformidad con los antecedentes del Servicio de Patrimonio parte del suelo de la parcela dotacional no consta de propiedad del Ayuntamiento, encontrándose pendiente de adquirir.

Página 68/ Parcela g-4).- q-P5. (Eq-NU2): De conformidad con los antecedentes del Servicio de Patrimonio parte del suelo de la parcela dotacional no consta de propiedad del Ayuntamiento, encontrándose pendiente de adquirir.

- Página 122: En el plano donde se reflejan las reservas en suelo dotacional se grafían, en color turquesa, los equipamientos de nueva ejecución en suelo público ya adquirido. Los dos suelos dotacionales sitios en la av. de los Naranjos-c/ Remonta y en la c/ Montanejos-c/Marcos Sopena no son en su totalidad de propiedad municipal.

La parcela dotacional de la av. de los Naranjos-c/ Remonta se corresponden con las parcelas a e-1).- Eq-P5 y g-4).- q-P5. (Eq-NU2), a las que se nos hemos referido con anterioridad.

En el suelo dotacional de la c/ Montanejos-c/ Marcos Sopena (zona piscina olímpica) queda por adquirir la finca con referencia catastral 0119354YJ3701G0001XL.

- Página 123: En el plano donde se reflejan la señalización de los nuevos equipamientos se grafían, en color verde claro, las zonas verdes en suelo público ya adquirido. La práctica totalidad de las situadas en la zona delimitada por la av. de los Naranjos, c/ Horno del Cabanyal y c/ Astilleros no constan de propiedad del Ayuntamiento de València.

CONTESTACION:

Se toma nota de esta información y se pasa al equipo redactor para que la incorpore al Plan.

6.- SERVICIO DE LICENCIAS. Presentado en fecha 22/12/2022:

- Se indica que se debe revisar la regulación de las viviendas turísticas conforme a las últimas sentencias judiciales.
- Se debe de tener en consideración las modificaciones aprobadas del PGOU hasta la actualidad.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



- Incorporar lo indicado en la Modificación que está en aprobación actualmente relativa a las instalaciones fotovoltaicas de placas solares. Se propone subdividir el art. I.15.3 en 2 partes una para instalaciones y otra para infraestructuras en fachada, e incluir lo regulado para cubiertas en el art. I.15.4.

- Falta identificar el apartado I.58.j).

- La figura de los edificios catalogados BC con fichas CS-01 a CS-20 no se corresponde con ninguna de las existentes en la legislación.

- Se deben aclarar las características tipológicas que deberán conservar los edificios con protección tipológica respecto del Estudio de Tipologías que acompaña al Plan, indicándolos en el art. I.58.3 de las NNUU y en las Fichas de protección concretando los componentes con valor patrimonial y definir los niveles de actuación.

- Se propone que la documentación descriptiva del art. I.60.4 sea obligada para cualquier tipo de actuación. Además habría que definir qué elementos se consideran merecedores de protección y las actuaciones de intervención.

- Se considera excesivo lo regulado en el art. I.63.b referente a "Arqueología de la arquitectura".

- En las Fichas del catálogo, se aconseja reflejar en una tabla, los elementos de interés y la valoración, carácter, conservación, actuación, importancia y urgencia de cada uno de los elementos de interés.

Las protecciones generales parcial fachada y singular no se encuentran contempladas en el Anexo VI de la LOTUP.

- Se propone la redacción de una Ordenanza cromática o al menos una remisión a la valoración del cromatismo realizada en el Estudio de Tipologías.

- Se propone el uso de colores distintos en los planos del Catálogo ya que el uso extensivo de los tonos verdes puede generar confusión.

CONTESTACION:

- Se incluirá una nueva regulación de las viviendas turísticas que reflejen las últimas sentencias judiciales.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



- Se incluirá una coetilla en la referencias al planeamiento general vigente que incluya "y a todo el conjunto de modificaciones puntuales del PGOU aprobadas como desarrollo del mismo".
 - Se adaptará el texto normativo a la Modificación sobre instalaciones fotovoltaicas de energía solar que se viene tramitando por este Servicio de Planeamiento.
 - Se aclarará el apartado I.58.j).
 - La figura de los edificios catalogados BC con fichas CS-01 a CS-20, a pesar de ser una nomenclatura que no aparece en la legislación, ha sido consensuada con la Consellería de Cultura y dispone de Fichas pormenorizadas por lo que no procede su modificación.
 - Se incluirá la aclaración sobre las características tipológicas que deberán conservar los edificios con protección tipológica respecto del Estudio de Tipologías que acompaña al Plan, tanto en el art. I.58.3 de las NNUU como en las Fichas de protección.
 - Respecto de generalizar para cualquier actuación la documentación descriptiva del art. I.60.4, no se considera toda vez que el texto actual ha sido consensuado con la Consellería de Cultura.
 - Respecto a lo regulado en el art. I.63.b referente a "Arqueología de la arquitectura" se incluye por expreso deseo de la Consellería de Cultura con lo cual no procede su eliminación.
 - Respecto al contenido de las Fichas de Catálogo, éste ha sido revisado por Consellería de Cultura remitiéndonos a su informe por lo que no procede la incorporación de nuevas tablas.
- La utilización de protecciones generales parcial fachada y singular son perfectamente compatibles con las definiciones utilizadas en la ley.
- Se incluirá la remisión a la valoración del cromatismo en base a lo indicado en el Estudio de Tipologías.
 - No procede la modificación de colores distintos en los planos en el momento actual de la tramitación.

7.- SERVICIO DE JARDINERIA. Presentado en fecha 24/12/2022:

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Se informa que en el P.A.A. N° 1 "Avenida de los Naranjos", según Plano de propuesta O.04.6 de Octubre de 2022 la acera de la calle Yáñez de la Almedina pasa a formar parte de la parcela, eliminando parte del arbolado de alineación existente. En el supuesto que no sea un error gráfico, cabe señalar la no conformidad de este Servicio de Jardinería Sostenible, de la eliminación de dicho arbolado. Deberá aclararse lo indicado.

CONTESTACION:

Se rectificará el plano indicado, para evitar que parezca que se elimina el arbolado de alineación existente en ese punto.

8.- SERVICIO DE ATENCION A PERSONAS MAYORES. Presentado en fecha 24/12/2022:

Se informa que por parte del Servicio de Envejecimiento Activo no se considera necesaria la emisión de informe.

9.- SERVICIO DE BIENESTAR SOCIAL. Presentado en fecha 25/12/2022:

Se informa que el Servicio de Bienestar Social no cuenta con personal técnico cualificado, para emitir informe al respecto.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



INFORMES EMITIDOS POR OTRAS ADMINISTRACIONES:

1.- MINISTERIO PARA LA TRANSICION ECOLOGICA Y EL RETO DEMOGRAFICO. DIRECCION GENERAL DEE LA COSTA Y EL MAR. Presentada en fecha 5/12/2022.

El informe indica:

“Sobre el referido instrumento de planeamiento, esta Dirección General emitió, en fecha 16 de diciembre de 2019, el informe previsto en el artículo 117.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, con una serie de observaciones a subsanar por resultar incompatibles con la normativa de Costas.

Visto el estado de tramitación, se considera que la emisión del informe regulado en el artículo 117.2 de la Ley de Costas, debe producirse inmediatamente antes de la aprobación definitiva, por lo que para poder emitir el citado informe deberá remitirse el documento previo a la aprobación definitiva con las modificaciones que resultasen pertinentes a la vista del resultado de la información pública. Todo ello de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 227 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (en adelante RGC).

No obstante lo anterior, analizada la documentación ahora enviada se observa que varias de las consideraciones puestas de manifiesto en el citado informe siguen sin subsanarse, entre otras:

1.- En la zona correspondiente al DL-60-V se representa de forma incorrecta la línea probable del deslinde del DPMT.

2.- Las líneas de servidumbre de tránsito y protección se grafían de forma incorrecta dado que quedarían incluidas en terrenos de ribera del mar, al no ser coincidentes las líneas de ribera del mar y deslinde del DPMT.

3.- La zona de influencia se representa de forma incorrecta, debiendo grafarse con una poligonal continua con anchura mínima de 500 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Asimismo, en la leyenda se señala erróneamente que la misma no resulta de aplicación en el suelo urbano, desconociendo no sólo la normativa de Costas (artículo 59 del RGC) sino también las más

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



recientes sentencias del TSJ de Andalucía, de 12 de enero de 2022 y del TSJ de Valencia, de 14 de febrero de 2022.

4.- No se grafían los accesos al mar en ninguno de los Planos.

5.- En la zona afectada por el dominio público marítimo-terrestre:

* En el Plano O.06 "Calificación infraestructura verde" se proponen los usos de zonas verdes existentes (ZVP32, 33 y 34) y zonas verdes de nueva ejecución en suelo público ya obtenido (ZVNU11), para las que habrá que acreditar título habilitante para su ocupación.

* En los Planos O.07 "Calificación Equipamientos" y O.08a "Subzonas de ordenación" se han suprimido los usos de equipamiento y terciario, si bien en el Plano O.08c5 "Zonificación" se continúan grafizando en DPMT usos terciario TER-RCM, que resultan incompatibles con la naturaleza del mismo.

6.- En zona de influencia se ubican, de acuerdo con el Plano O.02 "Delimitación de Actuaciones", cinco de las actuaciones planteadas en el Plan Especial:

* UE-1 "Doctor Lluch" con uso residencial y terciario, permitiéndose PB+2+BC.

* UE-2 "Mediterrani" con uso residencial, permitiéndose PB+2+BC.

* P.A.A.-3 "Bloque Portuarios", de PB+II+BC.

* UE "Entorno Piscinas" (PIN "Entorno Piscinas") que proviene del Plan de Actuación Integrada (PAI Entorno Piscinas), ya aprobado y con uso residencial de 5 plantas+ático.

* ENP Subzona de Entorno de Piscinas, en la que se distinguen, por un lado, el uso hotelero permitiendo 15 plantas de altura (PB+14), y por otro, el uso de equipamientos con altura máxima de 5 plantas (4+ático).

Tal como se señaló en el informe emitido en diciembre de 2019, la edificación de 15 plantas de altura contraviene lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

La jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido de que los volúmenes se deben distribuir de modo homogéneo atendiendo al entorno y la configuración de la zona, debiendo plantearse una

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



disposición y altura de las edificaciones que se proyecten de modo armónico con el entorno, sin romper la perspectiva litoral. Este aspecto no queda garantizado en la ordenación propuesta en el Plan Especial.

Pero además, la reciente modificación del Reglamento General de Costas, aprobada por el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, deja fuera de toda duda, la plena aplicación de las determinaciones de la zona de influencia en el suelo urbano y los efectos de su aplicación quedando el párrafo b) del artículo 59.1 redactado como sigue:

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

Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva".

CONTESTACION:

- 1.- Se comprobará la representación de la línea "probable" del deslinde del DPMT en la zona correspondiente al DL-60-V, modificándose en su caso.
- 2.- Se comprobarán las líneas de servidumbre de tránsito y protección, para grafirlas correctamente sin que queden incluidas en terrenos de ribera del mar, al no ser coincidentes las líneas de ribera del mar y deslinde del DPMT.
- 3.- La zona de influencia se comprobará, debiendo grafirse con una poligonal continua con anchura mínima de 500 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Se actualizará también la leyenda.
- 4.- Se grafirán los accesos al mar.
- 5.- Se acreditará título habilitante cuando se vaya a ejecutar la zona verde ZVNU11 de nuevo cuño, que se incluye en la zona afectada por el DPMT.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Se modificará el plano O.08c5 "Zonificación" eliminando en la zona DPMT los usos terciarios TER-RCM, ya que resultan incompatibles con la naturaleza del mismo.

6.- Se indica que en la zona de influencia se incluyen 5 actuaciones planteadas en el Plan Especial, pero luego sólo se comenta el uso hotelero de la actuación ENP Subzona de Entorno de Piscinas.

Sobre esta actuación se vuelve a alegar tal y como se señaló en el informe emitido en diciembre de 2019, que la edificación de 15 plantas de altura contraviene lo regulado en el artículo 30 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

Esta cuestión ya fue contestada en su fecha remitiéndonos a la misma.

2.- AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA. Presentado en fecha 13/12/2022:

- En el apartado 4.1.1. Ámbito del PEC del documento "Memoria Justificativa" queda patente la exclusión de los terrenos de la zona de servicio del puerto de València del ámbito del PEC. No obstante, a lo largo del documento, en varias de las imágenes que incluyen el ámbito del PEC (páginas 14,16,17,18,21,40,56,92 y122) la delimitación de este sigue invadiendo parte de la parcela de terrenos de la zona de servicio, concretamente la parte del frontón pequeño situado en el norte de la parcela.
- En los planos de ordenación se ha corregido el límite del PEC y la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre, quedando la totalidad de la mencionada parcela excluida del PEC.
- En el documento "Estudio de Integración Paisajística (EIP)", tanto en la imagen de la portada como en otras a lo largo del documento, se debe corregir la delimitación del ámbito del PEC ya que invade parte de la parcela precitada.
- Dicho error en la delimitación del ámbito se ha detectado también en varios planos del EIP (planos 1,2,5,6.1, 6.2 y 10) y en el plano C.4 del "Catálogo de bienes y espacios protegidos".

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, se solicita que se corrija el ámbito del PEC en todas las imágenes y planos que corresponda en aras a mantener la coherencia con el apartado 4.1.1."Ámbito del PEC" del documento "Memoria Justificativa" modificado, ya que, como ya se indicó en su momento, la totalidad de los terrenos de la zona de

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768



Id. document: ZbRV UuB/ LmSo jQFj ubhA zRDP b1U=
CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

servicio del puerto de València deben quedar fuera del ámbito del PEC.

CONTESTACION:

Se remite al equipo redactor estas cuestiones para que sean corregidas.

Esto es cuanto se debe informar a los efectos oportunos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP SECCIO (TD) - SERV. DE PLANEJAMENT	ESPERANZA COLOME LATORRE	17/01/2023	ACCVCA-120	11432697012053465309 6332539825578843904
CAP SERVICI - SERV. DE PLANEJAMENT	FERNANDO BELENGUER MULA	17/01/2023	ACCVCA-120	10862971480891112943 2894793634776176768