

INFORME SOBRE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PEC DEBIDAS A ALEGACIONES E INFORMES SECTORIALES.

Se redacta el presente Informe en el que se incluyen las Modificaciones incorporadas en el PEC a causa de las Alegaciones e Informes Sectoriales presentadas que tal como se determina en el Informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento.

1.- Reducción de alturas en la Zona ARP-1.

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

Se introduce en el artículo I.29 quedando el siguiente redactado:

Artículo I.29.- Régimen de ordenación.

*Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo. No obstante, se permite el uso Tho en todo su ámbito. **La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas permitiéndose la ubicación de piezas habitables bajo cubierta.***

2.- PAI Piscinas.

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

Se mantienen los aprovechamientos establecidos en el PAI. Se establece los condicionantes de su desarrollo en la Ficha, que dando la Ordenación Pormenorizada en Planeamiento Diferido.

Se mantienen las viviendas existentes de tipología histórica, y también las viviendas protegidas em Eugenia Viñes.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**PLANEAMIENTO INCORPORADO: "UE PIN".**

PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS BÁSICOS.	
SE MANTIENEN LOS PARÁMETROS BÁSICOS DEL "PAI U.E. PRIM ENTORNO PISCINA OLÍMPICA" TRAMITADO POR EL AYUNTAMIENTO DESDE EL 2007.	
- SUPERFICIE BRUTA UE (SB).	18.657,76 m ² s*
- SUPERFICIE DOTACIONAL PREEXISTENTE AFECTADA A SU DESTINO (SD-P)	8.043,53 m ² s*
- ÁREA DE REPARTO COMPUTABLE	10.632,09 m ² s*
- EDIFICABILIDAD BRUTA Y RESIDENCIAL (EB y ER).	27.385,33 m ² t
- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	2,5760 m ² /m ² s*
- Nº Máximo Viviendas (Renta Libre)	274 Vivs. *
- APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO	27.385,33 *
- ALTURAS MÁXIMAS:	
- V Ptas. + Ático, salvo en las nuevas edificaciones de la manzana del Edificio de Demetrio Ribes que tendrán un altura de IV Ptas.. Todsas las edificaciones con tipología "edificación Preexistente" mnatendrán la altura actual.	
SUPERFICIES DOTACIONALES EN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
- ZONAS VERDES	8.041,95 m ² s
- EQUIPAMIENTOS	1.840,78 m ² s
- VIARIOS	0,00 m ² s
	TOTAL 9.882,73 m²s
De los 1.840,78 m ² s de Equipamientos 996,81 m ² s se dedican a Uso Eduativo, destinando los 843,97 restantes a Dotacional Residencial (QR) con una edificabilidad de 4.450,63 m ² t (89 Vivs.)	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICAS.	
- Se continuará con la Gestión Directa, adoptando la nueva Ordenación Urbanística planteada y manteniéndose, obviamente, los Parámetros Básicos señalados y ya aprobados, así como les Edificaciones preexistentes. No obstante, la Ordenación Pormenorizada propuesta podrá modificarse mediante la formulación de un "PRI de Mejora" a tramitar como Modificación del PAI originario, debiendo incluir un Estudio de Integración Paisajística.	
(*) Los datos de Superficie Bruta y Computable, la Edificabilidad total y el Índice de Edificabilidad son los expuestos en el Proyecto de Reparcelación de octubre 2011. El nº de Viviendas se ha obtenido aplicando la media de 100 m ² t construido por Vivienda. El Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo se ha Obtenido aplicando a la Edificabilidad el Coeficiente de Ponderación de Vivienda Libre que es igual a 1 Ua/m ² t.	
- La propuesta de modificación en la Ordenación responde a propiciar la "permeabilidad" del Barrio hacia la Playa, así como su mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes (singularmente el de Demetrio Ribes). Asimismo, en la "franja lineal" de suelo Dotacional de cesión se destina al Alojamiento Dotacional, QR, completándose sus alineaciones con el resto de suelo, ya de dominio público, localizado en situación contigua (hasta la C/ Eugenia Viñes). Finalmente, con la finalidad de facilitar la financiación pública de los QR (de manera análoga al resto de QR) se constituirán Complejos Inmobiliarios distribuyendo un aprovechamiento Terciario privado (adicional al PIN) a disponer en las Ptas. Bajas y Primera de los Edificios (y el Sótano), destinándose las superiores (2ª, 3ª, 4ª y BC) a Vivienda Dotacional.	

3.- Participación en la Comisión de Seguimiento de la Federación Empresarial de Hostelería.

Se ha incluido en el artículo 0.15 con el siguiente redactado:

Artículo 0.15.-Comité de seguimiento regular de la incidencia de las determinaciones del PEC.

1. Con carácter bianual desde la entrada en vigor del presente PEC, se podrá convocar por el Ayuntamiento, un Comité de seguimiento del cumplimiento de las determinaciones del PEC.
2. El Comité se conformará por dos miembros nombrados por el Ayuntamiento de Valencia, dos miembros en representación de la Generalitat, así como **por dos miembros nombrados por las asociaciones de vecinos de mayor representación del ámbito del PEC y demás agentes económicos como asociaciones de comerciantes, hostelería, etc.** Tanto su estructura como composición podrá ser modificado por parte por parte del Ayuntamiento si lo considera necesario o conveniente.

3.1- Modificación del artículo 1.52. (Actual I.55)

Se modifica el redactado para que la prohibición de localización de elementos de hostelería se entienda que se refiere exclusivamente a las edificaciones BRL, no a las áreas que tengan la calificación de BIC o de CHP_BRL y que son las que se incluyen en el siguiente listado:

C-01	Núcleo original del ensanche del Cabanyal	BIC-CH
C-02	Núcleo histórico tradicional del Cabanyal	BRL-NHT
C-03	Iglesia de Nuestra Señora de los Ángeles	BRL-MIL
C-04	Retablo cerámico de Nuestra Señora de los Dolores con Felipe Benisio y San Peregrin	BRL-EEIL
C-05	Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario	BRL-MIL
C-06	Retablo cerámico de Nuestra Señora del Rosario	BRL-EEIL
C-07	Retablo cerámico de San José	BRL-EEIL
C-08	Retablo cerámico de San Antonio Abad	BRL-EEIL
C-09	Molino de Serra-Museo del Arroz. Sede de la Junta Mayor y Casaa-Museo de la Semana Santa Marinera	BRL-EEIL
C-10	Chimenea c/ Vicent Brull-Río Sil	BRL-EEIL
C-11	Chimenea c/ Vicent Brull	BRL-EEIL
C-12	Chimenea c/ Arquitecto Alfaro	BRL-EEIL
C-13	Mosaico de la Pesca del Bou	BRL-EEIL
C-14.1	Reloj solar de la Casa dels Bous (fachada C/ Pescadors)	BRL-EEIL
C-14.2	Reloj solar de la Casa dels Bous (patio interior)	BRL-EEIL
C-15	Sociedad Musical "Unión de Pescadores" (El Casinet)	BC-IP

En cuanto al caso de urbanización de obras de urbanización se ha incluido un punto 4 que lo regula.

El redactado del artículo I.55 quedará de la siguiente forma:

Artículo I.55.- Condiciones de ocupación de los espacios públicos.

1. No podrá ocuparse el espacio público recayente a la fachada **de las edificaciones** en la que se localicen los elementos catalogados como BRL por el PEC, de manera que quede asegurada su contemplación en buenas condiciones desde el espacio público. Esta prohibición se llevará hasta una longitud de tres metros a cada lado del elemento catalogado

2. A los efectos de la aplicación de la "ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público municipal mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares", se entenderá que el área declarada como BIC en el ámbito del PEC se considerará como incluida en la relación de ámbitos III-Entornos monumentales del Anexo I de la citada Ordenanza. La incorporación del mobiliario reglado se exige a los establecimientos que soliciten nueva licencia de instalación y en el caso de los que ya cuenten con la autorización pertinente su incorporación se irá realizando a medida que la conservación y mantenimiento de los elementos lo requiera y, en cualquier caso, en un plazo no superior a 3 años desde la aprobación definitiva de este Plan.

3. La superficie susceptible de ocupar por terrazas estará separada como mínimo 1.20 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

por la escasa sección del viario, en cuyo caso, podría reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y que no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.

4. En el caso de realización de obras de urbanización se podrá realizar un plan para la ocupación transitoria del espacio público en función al programa de las obras previsto.

“ considerará especialmente la situación transitoria, en el caso de realización de obras de urbanización.

4.- Remodelación del Paseo Marítimo.

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

Se ha introducido en la parte propositiva de la Memoria Justificativa, propuesta para la redacción de un nuevo proyecto de urbanización que abarque todo el Paseo Marítimo con las características descritas anteriormente.

5.- Vivienda Turística.

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

INCORPORAR A NNUU REGIMEN DE LA VIV TURISTICA

Se ha modificado la parte de las NNUU. relativa a la vivienda turística utilizando una regulación similar a la prevista en el PEP de Cuitat Vella.

La regulación queda incluida en el Capítulo 3 de las NNUU. del PEC de la siguiente manera:

CAPÍTULO 3

ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS

Sección Primera

Uso residencial

Artículo I.43.- Vivienda turística-ocasional (Rvt).

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal que puede ser cedida para su uso con fines turísticos, de acuerdo con la dispuesto en la normativa reguladora en materia de turismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- *Encontrarse su propietario empadronado en dicho domicilio a los efectos acreditativos de que se trata de la vivienda habitual.*
- 2.- *La vivienda disponga del correspondiente título habilitante para la ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.*
- 3.- *Que las estancias comercializadas con la finalidad turística en la vivienda no superen (cualquiera que sea el número de veces que se cede) los 60 días en un año natural.*
- 4.- *Que dicho uso con finalidad turística no se encuentre prohibido por la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda.*

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt).

El uso Residencial vivienda turística-ocasional (Rvt) se permite en todas las zonas de ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt)

Las Viviendas Turísticas-ocasionales podrán localizarse en cualquiera de los edificios residenciales dentro del ámbito del PEC.

Sección Segunda

Uso terciario

Artículo I.46.- Vivienda turística-profesional. (Tvt)

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal con fines turísticos, de acuerdo con la reglamentación autonómica específica en materia de turismo, sin prestación de servicios propios de la industria hotelera.

Engloba las Viviendas Turísticas reguladas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Generalitat Valenciana.

Artículo I.47.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-profesional. (Tvt).

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

El uso de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) se permite en todas las Zonas de Ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.48.- Condiciones urbanísticas.

Se permiten cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1. En edificio exclusivo. En este caso la altura libre mínima de plantas sobre rasante será de 2,50 metros.*
- 2. En edificio de uso mixto. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de los previstos para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y Tof.3).*

Artículo I.49.- Limitación de la cuantía de las Viviendas Turísticas-Profesionales (Tvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.

- 1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá limitar total o parcialmente y definitiva o temporalmente la implantación viviendas turísticas-profesionales cuando se aprecie de forma fehaciente, sobre la base de informes de los servicios técnicos municipales en materia de urbanismo, turismo y policía, que se ha producido un desarrollo efectivo de este uso en todo o parte del ámbito del PEC que afecte gravemente a la normal convivencia vecinal y ciudadana.*
- 2. Para determinar si se produce la situación descrita en el número anterior de este mismo artículo, el Ayuntamiento tomará como referencia el destino de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) de los edificios de viviendas de la Zona o Subzona de Ordenación correspondiente, que altere de forma sustancial el uso dominante de cada Zona o Subzona de Ordenación.*

Como indicio de la existencia de alteración sustancial del uso dominante de la Zona de Ordenación, se considerará un porcentaje de destino a uso de vivienda turística-profesional (Tvt) correspondiente a un 10 % del número de viviendas en todo el ámbito del PEC y computado en cada una de las manzanas.

3. La limitación que se regula en este artículo, podrá ser modificada al alza o a la baja por el Ayuntamiento previa realización de los estudios técnicos que lo justifiquen y la emisión de informes de los servicios técnicos municipales competentes.

3. Tanto la limitación regulada en este precepto como su levantamiento será aprobada por el Ayuntamiento y será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

6.- PAI Piscinas.

Igual a 2.

7.- Delimitación discontinua de las UE-1 y UE-2.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Para conseguir el mayor número de viviendas para constituir un Parque Público de Viviendas en Alquiler, se han realizado delimitaciones discontinuas de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 en la zona municipal de equipamiento del PIN de las piscinas. El resultado es el siguiente:

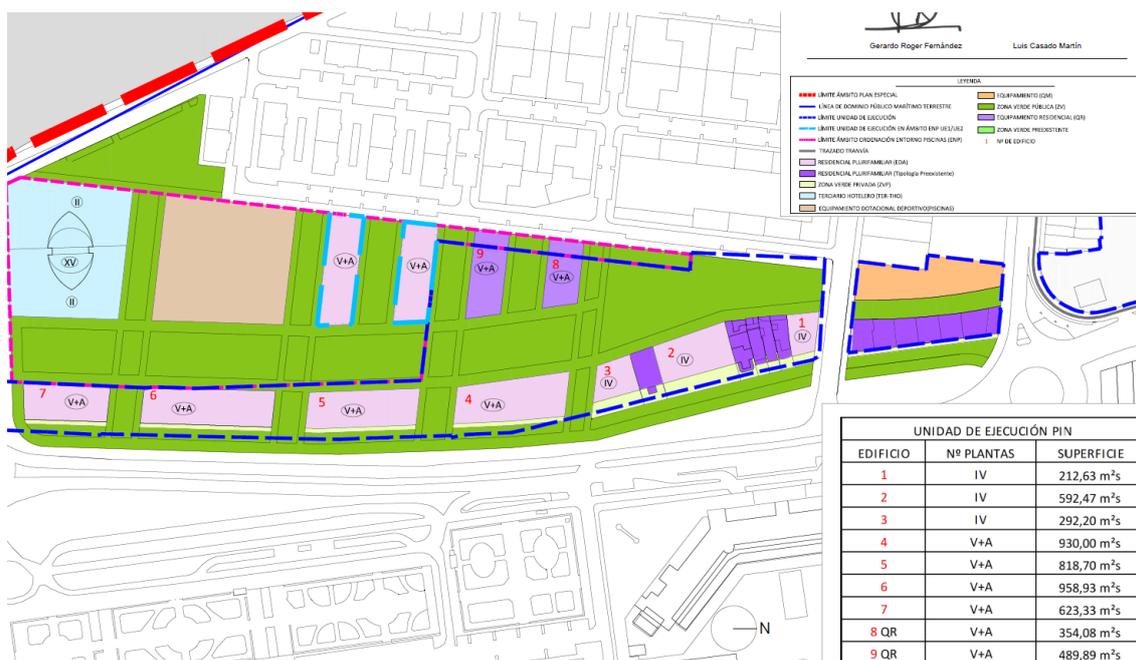
PIN (Discontinuas UE-1y UE-2)

UE-1 VP = 44 viviendas

UE-2 VP = 50 viviendas

QR = 96 viviendas

Junto con las viviendas de Protección Pública, se prevé a su vez una reserva para 122 viviendas dotacionales QR, como puede apreciarse en el plano siguiente.



8.- Limitación de las viviendas turísticas.

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

Se ha incluido en las NNUU. una limitación del 10 % de viviendas turísticas, computadas en cada una de las manzanas quedado el redactado siguiente:

Artículo I.49.- Limitación de la cuantía de las Viviendas Turísticas-Profesionales (Tvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá limitar total o parcialmente y definitiva o temporalmente la implantación viviendas turísticas-profesionales cuando se aprecie de forma fehaciente, sobre la base de informes de los servicios técnicos municipales en materia de urbanismo, turismo y policía, que se ha producido un desarrollo efectivo de este uso en todo o parte del ámbito del PEC que afecte gravemente a la normal convivencia vecinal y ciudadana.

2. Para determinar si se produce la situación descrita en el número anterior de este mismo artículo, el Ayuntamiento tomará como referencia el destino de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) de los edificios de viviendas de la Zona o Subzona de Ordenación correspondiente, que altere de forma sustancial el uso dominante de cada Zona o Subzona de Ordenación.

Como indicio de la existencia de alteración sustancial del uso dominante de la Zona de Ordenación, se considerará un porcentaje de destino a uso de vivienda turística-profesional (Tvt) correspondiente a un 10 % del número de viviendas en todo el ámbito del PEC y computado en cada una de las manzanas.

3. La limitación que se regula en este artículo, podrá ser modificada al alza o a la baja por el Ayuntamiento previa realización de los estudios técnicos que lo justifiquen y la emisión de informes de los servicios técnicos municipales competentes.

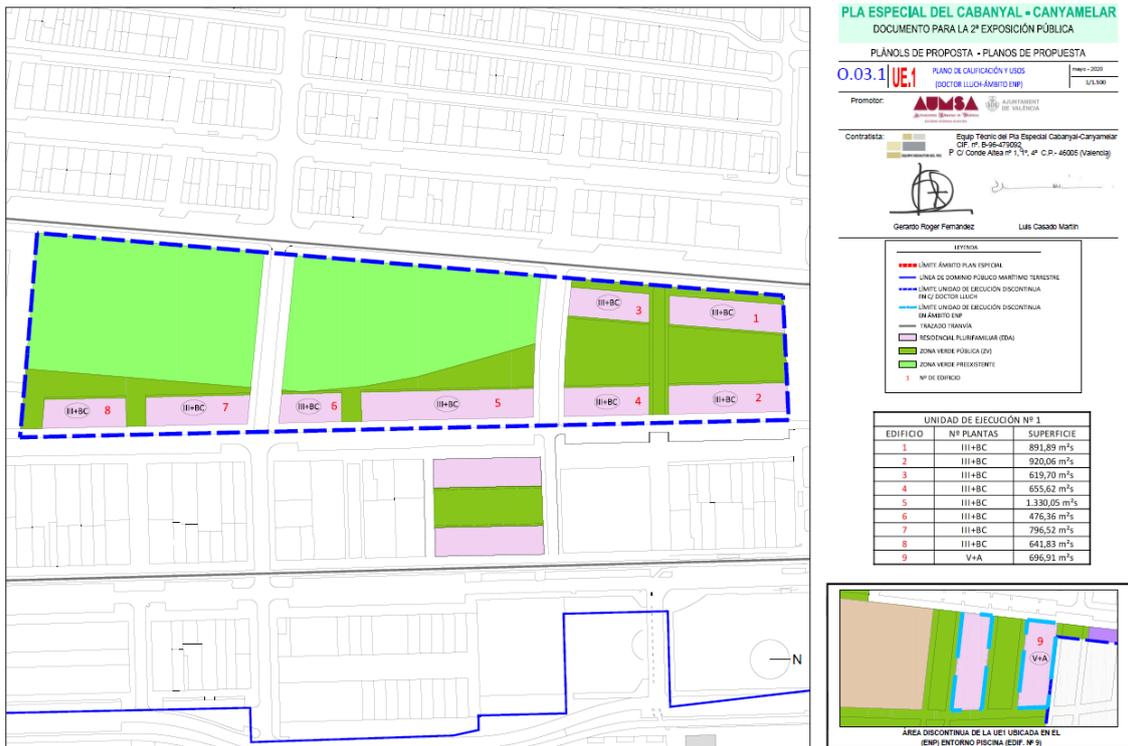
3. Tanto la limitación regulada en este precepto como su levantamiento será aprobada por el Ayuntamiento y será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

9.- Reducción de alturas a tres plantas en UEs y PAAs

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Solicitan la reducción a tres plantas en las UE.1 y UE.2, y en el PAA 4 y que se defina la gestión de la actuación relativa al Bloque Portuarios

Las alturas en la UE.1 “Doctor Lluch”, UE-2 “Mediterrani” y en el PAA “Portuarios, se ha limitado a tres plantas + bajo cubierta. Como se puede apreciar en los siguientes planos:



Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

1.- El diseño y la calidad de las zonas verdes, viene regulado en ANEXO IV ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y NORMALIZACIÓN DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS de la LOTUP y en particular en el punto siguiente:

3. Condiciones funcionales y dimensionales de las zonas verdes públicas

3.1. Las zonas verdes deberán:

a) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50% de su superficie. Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.

También su calidad y diseño se establecen en las NNUU en los siguientes artículos:

Sección Quinta

Condiciones de Intervención en los espacios públicos

Artículo I.54.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen obras en el ámbito del PEC deberán considerar, si se desarrollan sobre un ámbito ya urbanizado previamente, la eliminación de los elementos que se consideren impropios o que supongan un deterioro ambiental, visual o paisajístico en su ámbito de actuación, sustituyéndolos por otros con una mejor integración en el entorno.

2. En el caso de las obras de urbanización del espacio público incluido en la delimitación del BIC, así como en el entorno del resto de los bienes catalogados por el PEC, se estudiará la disposición, número y calidad de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, de tal manera que favorezcan la contemplación del elemento protegido sin introducir distorsiones en su percepción.

Deberá preverse de manera expresa la integración de los espacios libres en la infraestructura verde.

Las obras de urbanización dentro el ámbito del PEC preservarán en la medida de lo posible las trazas del antiguo pavimento de rodado existente, pudiendo con causa justificada su desmontaje y vuelta a colocar integrado en la urbanización de la zona verde. Dichos pavimentos se tendrán en cuenta en la posible implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

3. En urbanizaciones de plazas, ajardinamientos y viales de coexistencia, se potenciará el carácter unitario de estos elementos, primando criterios de homogeneidad en cuanto a materiales de pavimentación, elementos vegetales, elementos de alumbrado, mobiliario urbano, etc. En todo caso, la urbanización de los espacios públicos tendrá en cuenta e introducirá, siempre que sean compatibles con las condiciones técnicas de la urbanización, las medidas pertinentes desde la perspectiva de género, tales como, sin carácter exhaustivo, los espacios para lactancia materna e higiene del bebé, la disposición de aseos públicos para niños o personas mayores cuya utilización sea fácil para los mismos, la dotación en los equipamientos públicos de aseos públicos para mujeres y para hombres distribuidos en una proporción tal que el tiempo de espera sea similar, la creación de espacios de recreo "neutros" que respeten la evolución socio pedagógica de los menores en los parques públicos, el diseño de las aceras para asegurar el paso en condiciones de seguridad de coches de bebés, sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra, la nivelación de los

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel, el diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas y los pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos de menores y personas mayores.

4. La iluminación del espacio público responderá a un tratamiento unitario, pudiendo emplearse para ello modelos históricos o contemporáneos, que potencien las composiciones arquitectónicas de la edificación de su entorno, siempre que se justifique su adecuación al espacio original en el que se implanten. Se procurará que los elementos de iluminación no afecten a las fachadas de las edificaciones, y en la medida de lo posible, se eliminará el empleo de luminarias de brazo mural adosadas a fachada. Adicionalmente, la iluminación de los espacios públicos –plazas, parques, viarios de todo tipo, pasos subterráneos, etc.- tenderá siempre a asegurar la máxima visibilidad en todo momento evitando zonas de luminosidad reducida u oscuras.

5. En los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito del PEC, y en especial en la de los viarios de coexistencia y resto de elementos integrantes de la Infraestructura Verde del PEC, se deberá analizar la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs), de manera que se minimicen las escorrentías que se vierten, durante el inicio de los episodios de precipitaciones, en la red de saneamiento y aguas pluviales del ámbito del PEC. En este sentido, se procurará el empleo de pavimentos drenantes y soluciones constructivas que permitan la recarga del acuífero.

6. En el CPH, se prohibirá la instalación de publicidad, carteles, y otro tipo de anuncios sobre farolas y elementos del mobiliario urbano que introduzcan impedimentos para la contemplación de los elementos protegidos. Sin embargo, se permite la inclusión de la señalética que favorezca la orientación y movilidad, siempre con un diseño de acuerdo con lo establecido en el artículo I.15 de las presentes Normas.

7. En la ordenación y distribución de los espacios públicos, primará la circulación y estancia del peatón sobre la de los vehículos motorizados. Se procurará, como norma general, la minimización de los espacios destinados al aparcamiento en superficie; la superficie así obtenida se dedicará preferentemente a la implantación de ajardinamientos y mobiliario urbano que favorezcan la estancia y circulación del peatón, es decir, a la recuperación del espacio público como elemento de relación social.

8. Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo indicado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Valencia. En particular, lo que se refiere a la implantación de itinerarios peatonales y de movilidad no motorizada.

9.- Se incluirán en los Proyectos de Urbanización y en la medida de lo posible, una reserva de espacio, así como aquellos elementos que permitan y favorezcan el ejercicio físico y deportivo.

Igualmente, se incluirán las mismas reservas y elementos favorecedoras de la actividad física en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuación Aisladas previstos, así como en el resto de la trama urbana consolidada. Se implantará especialmente en las zonas más cercanas a la playa, como en el propio Paseo Marítimo.

Artículo I.56.- Arbolado y zonas ajardinadas.

1. En la urbanización del espacio público se procurará la introducción de arbolado de alineación y zonas ajardinadas, teniendo en cuenta como criterio general que no supongan afección a las visuales de los elementos que pudieran estar protegidos, y que su ubicación no afecte a la conservación de elementos estructurales y revestimientos de la edificación presente en el entorno.

2. Las intervenciones de los espacios libres deberán recrear la jardinería típica de la zona y distanciarse de estéticas ajenas a nuestra realidad cultural; en estas consideraciones se incluye trazado, especies y tipo de riego.

3. En el caso de nuevas plantaciones de arbolado y ajardinamiento se tendrá en cuenta además de lo anterior:

- a) Que se ha dispuesto la distancia adecuada del árbol al edificio, considerando el porte o diámetro de la copa que la especie elegida podría alcanzar
- b) con el paso del tiempo, así como también el desarrollo de las raíces y bulbo necesario para su desarrollo.
- c) Que el árbol dispone del espacio y superficie apta sin pavimentar a su alrededor para que sea posible su correcto desarrollo y el mantenimiento del pavimento circundante.
- d) La justificación de que en periodo de floración o de fruto es compatible con el mantenimiento del pavimento existente y con el uso del espacio.
- e) Elegir el sistema de riego adecuado para que no suponga afección de humedades sobre el subsuelo circundante a las edificaciones del espacio libre. Se dispondrán las condiciones técnicas necesarias para evitar cualquier afección al subsuelo.
- f) Para mejorar las condiciones de protección de soleamiento y mantener libres las visuales a los monumentos en invierno, se recomienda la plantación de árboles de hoja caduca, así como se procurará el ensanchamiento de las aceras.
- g) Cualquier intervención deberá formar parte de proyecto de urbanización o de ajardinamiento que deberá justificar que se han tenido en cuenta los aspectos anteriores citados.

4. En el caso de existir arbolado y ajardinamiento existente que genere o pueda generar afección a edificación o algún elemento protegido por el Catálogo de Protecciones del PEC, como humedades, desconchados, desprendimientos etc. se establecen dos supuestos:

- a) En el caso de arbolado o jardín no protegido, se deberá programar el traslado de dichos ejemplares.
- b) Si se trata de ejemplares o jardines, pertenecientes al Catálogo su permanencia o no, después de determinar y estudiar que no es posible establecer medidas para evitar la afección, se debatirá en la Comisión de Patrimonio Municipal.

2.- Referente a las medidas tendentes a paliar el cambio climático, pueden observarse en la propia propuesta del ajardinamiento, en la propuesta de rediseño del Paseo Marítimo, en los Programas de Paisaje que se establecen, e incluso en la regulación en la que se propone la utilización de las medianeras recayentes al sur para la instalación de paneles fotovoltaicos.

Artículo I.50.- Tratamiento de medianeras.

1. Las medianeras de los edificios en Régimen Transitorio de obras y actividades en edificios que no se ajusten plenamente a las determinaciones del PEC, pero sin incurrir en incompatibilidad manifiesta propia del régimen de fuera de ordenación, deberán tratarse con materiales de fachada como aplacados, alicatados, guarnecidos o materiales análogos.

2. Podrán instalarse paneles solares en ellas, siempre que se compongan con tratamiento de fachada y que no puedan provocar reflejos, deslumbramientos o efectos artificiales que distorsionen la escena urbana.

3. Se permite el tratamiento de las medianeras para utilizarlas como elementos de carácter artístico.

Por otra parte, resulta paradójico que las alturas de las edificaciones propuestas puedan ejercer un efecto barrero cuando colindante a las propuestas edificatorias, existen edificios de 5, 6 y 7 plantas, como puede observarse de la siguiente ilustración:

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).



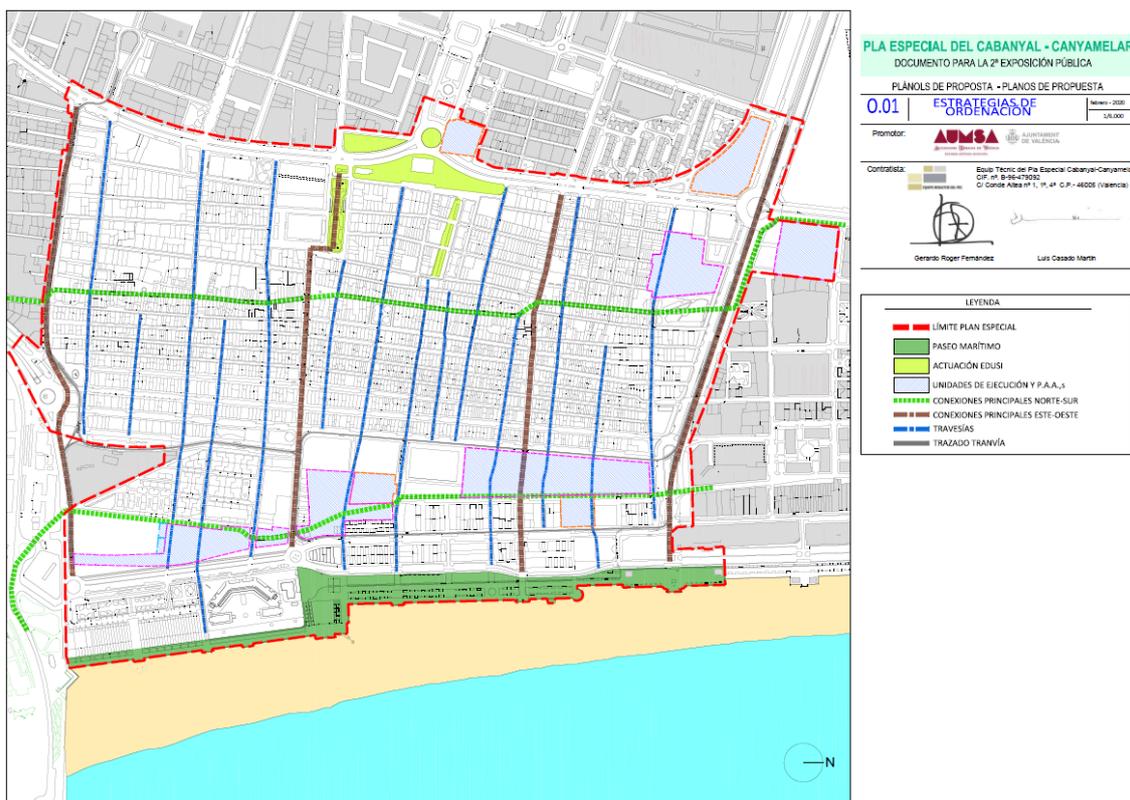
3.- En cuanto al reconocimiento del Clot como área agroalimentaria, se ha diseñado una ordenación pormenorizada de la UE-2 “Mediterrani”, compatible con la implantación de los huertos urbanos, en el caso que la Corporación Municipal lo decida. Tal cosa puede observarse en el plano siguiente:



4.- Se han previsto tres ejes peatonales verdes de norte a sur, además de las calles y senderos transversales que pretenden conectar el Barrio con la Playa.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

El primero es el eje interior que transcurre por la calle San Pedro y su continuación. El segundo el eje interior que transcurre aproximadamente por el antiguo trazado de las vías. Por último, el más concurrido, el propio Paseo Marítimo. Todo ello puede apreciarse en el siguiente Plano de Estrategias de Ordenación.



11.- Condiciones de diseño.

En relación con las medidas requeridas para evitar la ocupación excesiva por terrazas de las zonas peatonales, se considera que, tratándose de un entorno de valor cultural, donde se pretende rescatar espacio público para usos ciudadanos, procedería completar las exigencias que se derivan de la aplicación de la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación del dominio público municipal, incorporando las limitaciones que a estos efectos establece el ANEXO XII *Criterios y reglas para la planificación con perspectiva de género de la LOTUP, al establecer que su ocupación por actividades comerciales, no puede reducir el espacio para los peatones en más del 50 % de la anchura del vial de peatones, ni superar el 30 % de la superficie del espacio público de uso de peatones.*

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

Artículo 51. Tratamiento del espacio público.

(...)

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

Se ha introducido dicha propuesta en al artículo I.55 (antes I.51) quedando de la siguiente manera:

Artículo I.55.- Condiciones de ocupación de los espacios públicos.

1. No podrá ocuparse el espacio público recayente a la fachada de las edificaciones en la que se localicen los elementos catalogados como BRL por el PEC, de manera que quede asegurada su contemplación en buenas condiciones desde el espacio público. Esta prohibición se llevará hasta una longitud de tres metros a cada lado del elemento catalogado.

2. A los efectos de la aplicación de la "ordenanza reguladora de la ocupación del dominio público municipal mediante mesas, sillas y otros elementos auxiliares", se entenderá que el área declarada como BIC en el ámbito del PEC se considerará como incluida en la relación de ámbitos III-Entornos monumentales del Anexo I de la citada Ordenanza. La incorporación del mobiliario reglado se exige a los establecimientos que soliciten nueva licencia de instalación y en el caso de los que ya cuenten con la autorización pertinente su incorporación se irá realizando a medida que la conservación y mantenimiento de los elementos lo requiera y, en cualquier caso, en un plazo no superior a 3 años desde la aprobación definitiva de este Plan.

3. La superficie susceptible de ocupar por terrazas estará separada como mínimo 1.20 metros de la alineación de las fachadas, salvo excepciones que puedan generarse en áreas peatonales por la escasa sección del viario, en cuyo caso, podría reducirse este parámetro siempre que se mantenga el paso de circulación peatonal de 3 metros y que no se aprecie una posible afección a los valores patrimoniales de la fachada o edificación correspondiente.

4. En el caso de realización de obras de urbanización se podrá realizar un plan para la ocupación transitoria del espacio público en función al programa de las obras previsto.

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

12.- Plan Especial del Paseo Marítimo

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

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

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

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

Referente a la reducción de alturas y a la compatibilidad con el uso hotelero, se ha modificado el artículo I.29 quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo I.29.- Régimen de ordenación.

*Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo. No obstante, se permite el uso Tho en todo su ámbito. **La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas permitiéndose la ubicación de piezas habitables bajo cubierta.***

En cuanto a la revisión del Paseo Marítimo, en la parte propositiva de la Memoria Justificativa se recoge lo siguiente:

4.1.3.1.- EL PASEO MARÍTIMO.

El Paseo Marítimo, diseñado por los arquitectos Miguel Colomina y Juan Luis Piñón, se desarrolló por medio del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de fecha 13 de noviembre de 1990.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Si se analiza el Proyecto, se puede apreciar una ortodoxia compositiva y geometrizable, completamente acorde con los criterios de ordenación imperantes en su momento. También se puede apreciar una priorización del Transporte Privado, que se refleja en la gran cantidad de espacio dedicado a viarios y aparcamientos.

Es interesante resaltar la "doble fachada" que se propuso para la ordenación visual y morfológica de los Restaurantes del Paseo de Neptuno que nunca se llegó a materializar. Posteriormente, se realizó un ejercicio de ordenación y mejora morfológica, en los años noventa, dentro del Plan de Ordenación y Mejora Urbana del Marítimo (POUM) realizado por la Generalitat Valenciana, que sirvió no solamente para la optimización visual, sino para la mejora de la calidad de los propios Restaurantes.

Por otra parte, la Obra de Urbanización del Paseo Marítimo, se contrató y ejecutó por el entonces Ministerio de Obras Públicas (MOP), con una calidad de los materiales empleados coherente con un Presupuesto muy ajustado. No se entra a valorar las consideraciones morfológicas, manifiestamente mejorables.

En cualquier caso, y sin perjuicio de estas consideraciones críticas, lo que es cierto es el extraordinario **éxito urbano del Paseo Marítimo que se refleja en el uso intensivo del mismo** por parte de la totalidad de los habitantes de la Ciudad de Valencia.

El reconocimiento de este uso intensivo, así como la **barrera que supone el actual trazado para la conexión del Barrio con el mar**, es lo que impulsa a proponer desde el PEC una **reconsideración del Paseo Marítimo con los siguientes criterios:**

- 1.- **Calmar el Tráfico:** Se propone que una parte de la **Calle Pavía** se convierta en calle de coexistencia para facilitar el acceso rodado de los residentes.
- 2.- **Reducir y suprimir los aparcamientos de vehículos en la cota de rasante**, para lo que se propone un aparcamiento subterráneo bajo la calzada (sirva de referencia la solución adoptada en el Paseo Marítimo de Gandía).
- 3.- **Prolongación de los "senderos peatonales"** de conexión del Barrio con el mar y que constituyen uno de los principales objetivos del PEC.
- 4.- **Rediseño del propio Paseo Marítimo:** Dado el tiempo transcurrido desde la construcción del Paseo, se puede observar una cierta obsolescencia del mismo, tanto de carácter funcional, formal y morfológico. Se propone desde el PEC, que se redacte un nuevo proyecto, en el que se introduzcan los criterios expuestos anteriormente y que se considere la importantísima función que ha adquirido su uso para los habitantes de la Ciudad de Valencia. Se propone que el **nuevo Proyecto** sea formalmente mucho **más orgánico** y menos geométrico, mucho **más funcional y sostenible, con una mayor implantación de espacios verdes arbolados**, que amortigüen el efecto "isla de calor" y con mucha mayor calidad constructiva y de materiales.

13.- Pai Piscinas.

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

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

Igual a 2

14.- Medidas de Protección y Catálogo.

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

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

Las NNUU regulan las protecciones patrimoniales estableciendo entre otras cosas la Protección General Tipología y la Protección General Parcial regulada en al siguiente artículo:

Artículo I.58.- Elementos Patrimoniales Protegidos.

1. Los elementos Patrimoniales Protegidos son los incluidos en el Catálogo de Protección de Bienes y Espacios Protegidos.

Los incluidos en los cuadros siguientes estarán regulados por las Fichas que se incluyen como Anexo. Las determinaciones de las fichas prevalecerán en caso de contradicción u omisión con las presentes NNUU.

2. Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica.

2.1. Los Bienes Inmuebles de Protección Tipológica son aquellos que vienen relacionados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.2. Los Bienes Inmuebles de Protección Tipológica conservarán de manera justificada, las características del conjunto, como son: el parcelario, con las condiciones establecidas en las presentes Normas, la utilización de técnicas constructivas, la situación de los patios, los programas funcionales arquetípicos, etc.

2.3. Se puede autorizar la demolición de sus partes, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen autorizado por las presentes normas, con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con su entorno.

2.4.- Mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma incluso de la fachada cuando, a instancia de parte interesada, se presente un 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. Las propuestas de modificación y mejora morfológica se realizarán según los criterios establecidos en el artículo I.15.3 de estas Normas.

2.5. La autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

2.6. Los Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica, en el caso de poseer una planta podrán sobre elevar una planta adicional, manteniendo la misma huella. En el caso de poseer dos o más plantas mantendrán el volumen existente.

3.- Bienes Inmuebles de Protección General Parcial.

3.1. Los Bienes Inmuebles de Protección General Parcial son aquellos que vienen relacionados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

3.2.- En los Bienes Inmuebles de Protección General Parcial se puede autorizar la demolición de aquellas partes no visibles desde la vía pública, restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente, incluyendo su eventual sustitución, con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno. Previa autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio, se permitirá la demolición y la fiel reposición de las fachadas en el caso de edificios cuyo estado de degradación lo aconseje.

3.3.- No obstante, lo establecido en el punto anterior, se deberán preservar y mantener aquellos elementos y determinaciones que se establezcan en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

15.- Edificios Industriales.

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

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

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

Nada que añadir al Informe del Servicio de Planeamiento.

16.- Morfología urbana y silueta paisajística.

- *Salvaguarda de la morfología urbana y silueta paisajística*

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

Hay que añadir la utilización de los recursos paisajísticos del Estudio de Integración Paisajística, así como los Programas de Paisaje propuestos en el mismo.

17.- Oficina de gestión del Plan.

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

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

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

En la Memoria Justificativa, se insiste en la necesidad de crea una Oficina de Proximidad que asuma la gestión del PEC. En las NNUU se establece dicha oficina en el Artículo 0.7

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Artículo 0.7.- Oficina de gestión del PEC.

1. El Ayuntamiento de Valencia podrá constituir una oficina de gestión del PEC para el mejor desarrollo de sus determinaciones.

2. La oficina de gestión del PEC podrá tener cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, siempre y cuando se cumplan los requisitos del artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, pudiendo estar representadas o formar parte de la misma otras Administraciones Públicas en su caso.

18.- Planeamiento diferido del PIN.

IGUAL AL 2

19.- Incorporar uso Tho a NNUU del Paseo Marítimo.

Se ha incorporado en el Artículo I.29

Artículo I.29.- Régimen de ordenación.

Tanto el régimen de usos, las condiciones de parcela, las condiciones de volumen y forma de las edificaciones y demás parámetros urbanísticos, se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo. No obstante, se permite el uso Tho en todo su ámbito. **La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas permitiéndose la ubicación de piezas habitables bajo cubierta.**

20.- Incorporar al Catálogo.

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

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

21.- Protección de inmueble.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

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

22.- Cambio de dotacional a residencial.

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

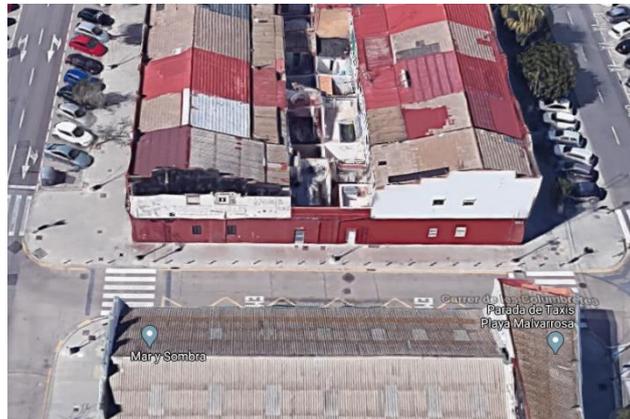
El Plan mantiene la calificación dotacional pública que estableció el Plan Especial del Marítimo aprobado en 1991. Este Plan dibujaba en este entorno una solución de plaza monumentalizada para resolver la conexión de la prolongación de Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo, que incorporaba una serie de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

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

RECUPERAR LA CALIFICACION DE RESIDENCIAL PARA LA PARCELA

Se ha modificado la calificación recuperando la calificación de residencial para ambas viviendas. Por otra parte, se trata de viviendas protegidas incluidas en el Catálogo.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).



23.- Peatonalización de calles.

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

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

Las calles los Ángeles y San Pedro no necesitan de una peatonalización estricta al tratarse de calles de muy escaso tráfico y velocidad rodada muy baja, es por lo que se pretende que coexista el tráfico rodado local y de acceso a las edificaciones con el tránsito peatonal.

24.- Cambio de Suelo dotacional a terciario.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Solicita la modificación de la parcela objeto de la alegación con fachada a la calle Ernesto Anastasio, pasando de suelo dotacional EQ-EX 5 a terciario, tal como establece el planeamiento vigente, compatibilizando de esta manera las obras y usos pretendidos con las declaraciones responsables presentadas en fecha 24 de abril de 2018.

El equipo redactor ha manifestado la conveniencia de rectificar la calificación, por lo que se considera que procede estimar la alegación presentada.

MODIFICAR CALIFICACION

Realmente se trata de un error material en la delimitación del Equipamiento que ya ha sido corregido como puede apreciarse en el Plano de Equipamientos del PEC

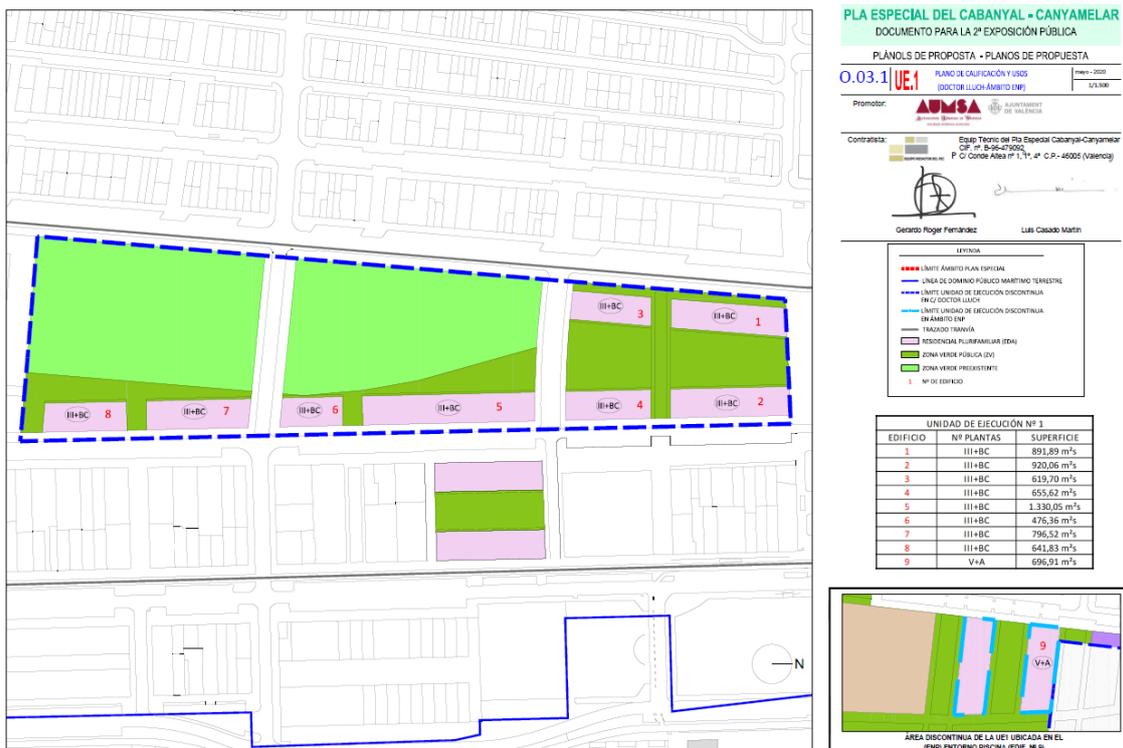


25.- Reducción de alturas UE-1.

Las alegaciones que incorporan cuestiones respecto a esta Unidad, junto con otro tipo de alegaciones, han sido valoradas en el apartado 3. ALEGACIONES RELATIVAS A ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

En cualquier caso las alturas de la Unidad de Ejecución UE-1 "Dr . Lluch" han sido reducidas a tres plantas + bajo cubierta. Como puede comprobarse en el correspondiente plano.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

**26.- Ordenación pormenorizada UE-2.****REVISIÓN DE LA ORDENACIÓN en coherencia CON VALORACIÓN ALEGACIONES**

Cuestiona como se resuelve las traseras las edificaciones que dan fachada a la Calle Mediterráneo, ya que, según las NNUU, la edificación residencial en U en sus plantas altas debe alejarse del límite de la propiedad 8, y sin embargo, en la Imagen Final deja un angosto pasillo que no permite renovación de aire.

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

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

La cartografía catastral histórica de la ciudad refleja la existencia de un camino que discurría por la parte posterior de la Avda Mediterráneo, existiendo en la actualidad

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

tanto edificios que dan frente a ese camino, como salidas de parcelas o luces y vistas directas al mismo. Estas circunstancias dificultarían la gestión de la Unidad y podrían generar unas servidumbres indeseables en la parcelación resultante. Por ello, se considera que procede estimar la alegación y revisar la ordenación habilitando el paso posterior que ha existido tradicionalmente.

La Ordenación Pormenorizada de la Unidad de Ejecución UE-2 “Mediterrani” ha sido rediseñada con la finalidad de resolver entre otras cosas las expuestas en la Alegación.

Se adjunta la ordenación Pormenorizada modificada.



27.- Portuarios.

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

- 1.- Descripción del conjunto de circunstancias que han justificado las decisiones adoptadas y consecuentemente las figuras urbanísticas que posibilitan su buen fin, así como inclusión de la necesaria urgencia de las operaciones propuestas por razones técnicas y sociales.
- 2.- Posibilidad de modificar la ordenación en el momento en el que se desarrollen los Programas de Actuación Integrada o Aislada afectados.

3.- La gestión que se establece en el PE es la Gestión Directa.

4.- Reducción de las alturas previstas con mantenimiento de los derechos edificables.

Por ello, se considera que procede estimar parcialmente la alegación en los términos relacionados.

INCORPORAR AL PLAN

1.- La justificación de las decisiones y propuestas se exponen en la Memoria Justificativa del PEC. En cuanto a la necesidad de urgencia por razones sociales, la regeneración de la denominada zona cero es una cuestión de gestión no solucionable con el planeamiento. Referente al Bloque Portuarios, es posible el desarrollo de la UE-2 "Mediterrani" en paralelo a la tramitación del PEC con la finalidad de iniciar su urbanización y edificación lo antes posibles.

2.- En cuanto al desarrollo de los PAISs y PAAs, las Ordenaciones Pormenorizadas incluidas en el PEC son orientativas, por lo que pueden modificarse manteniendo las determinaciones que para cada una se encuentre en su correspondiente ficha.

En el caso de modificar las Ordenaciones Propuestas, será necesario un Estudio de Integración Paisajística ex novo.

3.- La gestión prevista en el PEC de los PAISs y PAAs es en todos los casos de Gestión Directa, salvo el PIN del entorno de las Piscinas que puede ser también de Gestión Directa.

4.- Referentes a las alturas, se ha disminuido en todas las Unidades de Ejecución a excepción del PIN de Piscinas. Ello ha llevado necesariamente a una disminución de los aprovechamientos, que ha supuesto una pérdida de alrededor de 150 viviendas del Parque Público de viviendas en alquiler previstos.

28.- PIN Entorno Piscinas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN PIN "ENTORNO PISCINAS"

MODIFICAR LA UE y DIFERIR ORDENACIÓN A PLANEAMIENTO POSTERIOR, INCLUYENDO CONDICIONES DE ORDENACION Y GESTION

Ya se incluido su desarrollo por medio de una ordenación diferida.

29.- UE-3 Remonta.

MODIFICAR EXCLUYENDO PARCELAS AFECTADAS

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

Dado que la prolongación de Felipe Vives Cañamás se ha cedido con motivo de la licencia otorgada, procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución.

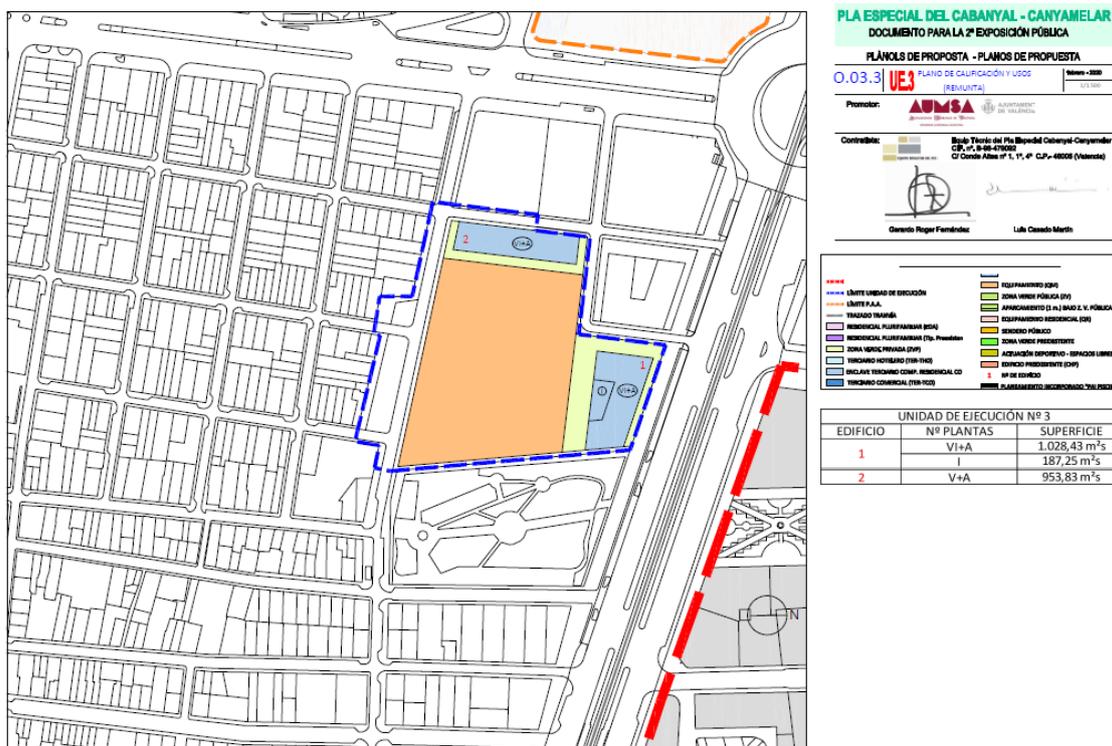
Refiere que solicitó licencia de obras el día 9 de noviembre de 2018 para uso terciario hotelero y que ha cedido ya la parte dedicada a viales, por lo que solicita se excluya la parcela del ámbito del PEC o subsidiariamente, se excluya del ámbito de la UE y quede sometida al régimen de actuaciones aisladas.

Dado que se ha efectuado la cesión de los ámbitos viales de servicio con motivo de la licencia solicitada, se considera que procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución.

Se ha modificado tanto la delimitación de la UE-3 Remonta, como su ordenación pormenorizada, para resolver las observaciones expuestas.

Se adjunta plano de la UE-3 Remonta.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).



30.- UE-4.- Fausto Elio.

MODIFICAR LA UE EXCLUYENDO LAS PARCELAS CON LICENCIAS Y EVITAR LA AFECCION AL HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS.

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

Dado la existencia de licencia concedida sobre la parcela se considera que procede estimar la alegación y excluir esos terrenos de la Unidad de Ejecución.

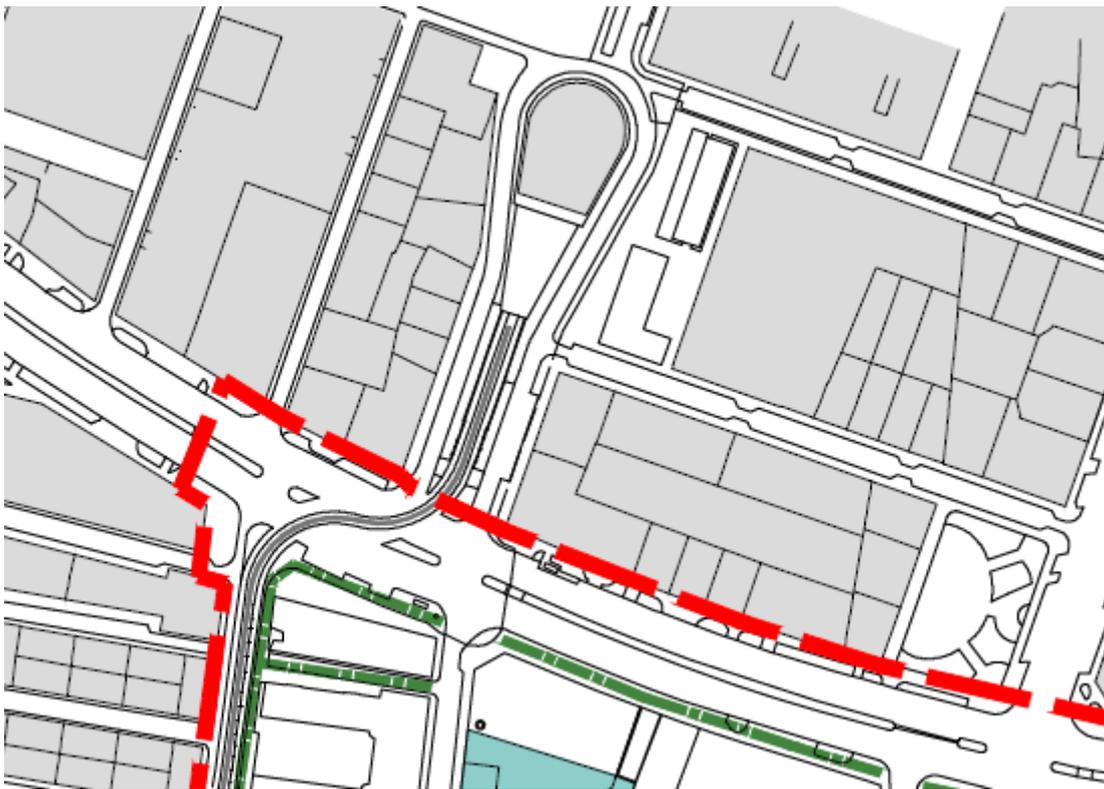
Manifiestan que la ordenación supone un claro perjuicio patrimonial al reducir de manera significativa su aprovechamiento actual, además de estar erróneamente mal calculado. Requieren en esencia, que se busque una ubicación alternativa para la parcela QR, que se minimicen las superficies destinadas a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

31.- Supresión del PAA 3 Beniganim.

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

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

Se ha modificado la delimitación del PEC dejando fuera de su ámbito y suprimiendo consecuentemente el PAA Beniganim, como puede comprobarse en el dibujo que se acompaña.



32.- Modificación del Artículo I.12 de las NNUU.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

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

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

INCORPORAR ESTA EXCEPCION EN LAS NNUU.

Ha sido modificado el Artículo 1.12 flexibilizándolo, quedando con el siguiente redactado:

Artículo 1.12.- Condiciones de la parcela.

- 1. Se mantendrá la parcelación existente con carácter general.*
- 2. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del PEC, siempre que sean susceptibles de soportar edificación.*
- 3. Para autorizar agregaciones o segregaciones de parcelas se exigirá un estudio detallado de la evolución histórica de la parcelación del Barrio, que deberá ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio. Será necesario, en cualquier caso, el mantenimiento, mediante pautas formales, de diseño, de composición y morfológicas y de composición, de las condiciones volumétricas, de parcela y de longitudes de fachada que caracterizan el ámbito.*

En todo caso, la posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 8 metros. No obstante, este límite no será de aplicación, en el caso de agregación de parcelas colindantes, siempre que la parcela agregada no supere 60 m² de superficie.

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso que se pretenda implantar un uso dotacional o un uso residencial comunitario. En estos supuestos, se permitirá agregar las parcelas que resulten necesarias para posibilitar la implantación del uso, debiendo ser informado el proyecto edificatorio por la Comisión Municipal de Patrimonio.

33.- Alineaciones y alturas.

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

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

INCORPORAR PLANO DE ALINEACIONES Y ALTURAS A ESCALA 1:2000 MINIMO.

En la zona BIC se debe mantener las alineaciones y el parcelario, no obstante, es uno de los criterios del PEC, el mantenimiento de las “desalineaciones” existentes de origen histórico.



34.- Reestudio de zona verde.

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

El equipo redactor ha considerado que procede estimar la alegación, por lo que deberá valorarse su configuración al objeto de minimizar la afección a parcelas edificadas.

REESTUDIAR ESTA PEQUEÑA ZONA VERDE

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

La zona verde propuesta en el PEC entre las calles Francisco Baldoma y Vicente Brull Sociedad tiene como finalidad dejar la Chimenea Industria de 1920, con un nivel de protección integral y categoría de Bien de Relevancia Local exenta.

También se pretende conectar con el pasaje de acceso del Ateneo Musical del Puerto y con el callizo existente con acceso por la calle Vicente Brull 74.

Con esta zona verde, se consigue una conexión del pasaje mencionado y del callizo que son un cul de sac en estos momentos



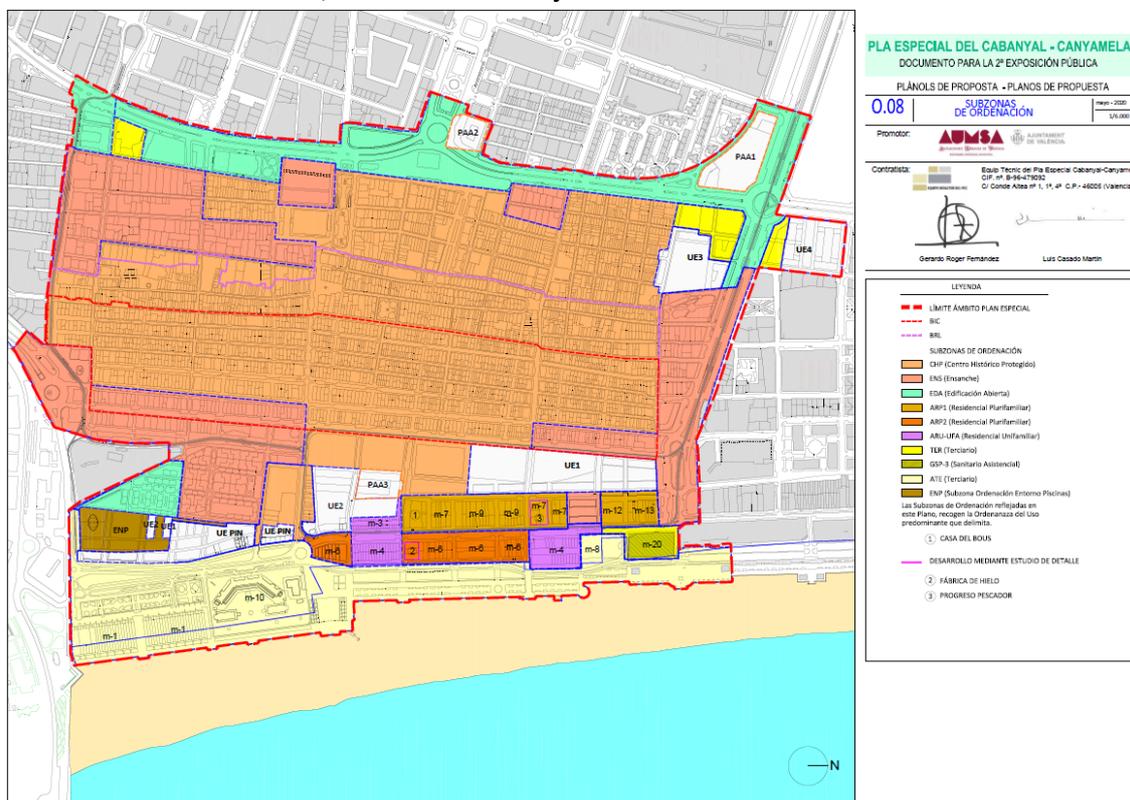
35.- Modificación zona de ordenación.

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

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

Sin perjuicio de estas consideraciones y dado que se han presentado diversas solicitudes de incremento de volumen en otras parcelas, se considera necesario realizar un análisis pormenorizado del régimen de alturas establecido, especialmente en las zonas de borde del ámbito, que permita justificar de manera global la alteración de la volumetría inicialmente prevista. Para ello, deberá incorporarse al Proyecto un plano de las alturas máximas admisibles a escala mínima 1/2000, tal como requiere la LOTUP.

Dado el parcelario en donde se inserta el solar, así como la tipología de los edificios colindantes, se justifica una modificación de los ámbitos de las zonas de ordenación incluyendo tanto esta zona, como la existente al final de Dr. Lluch dentro de la zona de ordenación de Ensanche, tal como se refleja en el Plano O.08 de Zonas de Ordenación.



Se define en los Planos O.08b-1 a b-6 las alineaciones y alturas pormenorizadamente a escala 1/2000.

37.- Alineaciones de parcelas.

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

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

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

INCORPORAR UN PLANO de ALINEACIONES DE MANZANAS A E 1/2000

Se define en los Planos O.08b-1 a b-6 las alineaciones y alturas pormenorizadamente a escala 1/2000.

38.- Alineaciones y alturas.

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Se considera que procede estimar la alegación y disponer de un plano de alturas máximas de detalle donde se estudien pormenorizadamente, caso por caso, en función de las alturas de los edificios catalogados, así como de la altura modal de cada manzana.

PLANO CONJUNTO DE ALTURAS Y ALINEACIONES DE MANZANAS A E 1/2000

Se define en los Planos O.08b-1 a b-6 las alineaciones y alturas pormenorizadamente a escala 1/2000.

39.- Compatibilidad uso hotelero en Ordenanza Paseo Marítimo.

Por indicación de la Concejalía no se ha introducido en la NNUU la compatibilidad solicitada.

40.- ADIF.

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

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

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

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

Respecto de las exigencias legales, se deberá incorporar en las NNUU el obligado cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial ferroviaria, así como las

limitaciones de uso sobre el túnel ferroviario a que se refiere el informe. Del mismo modo, deberá tenerse en cuenta las zonas de protección del ferrocarril a los efectos de ubicación de nuevas edificaciones.

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

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

INCORPORAR EN NNUU DIVERSOS ASPECTOS

En relación con el uso provisional de la zona verde como uso provisional para aparcamiento, nos atenemos a lo expuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento Municipal.



Referente al resto de las cuestiones planteadas en el Informe Sectorial de ADIF, todas ellas se incluyen en las NNUU en el Artículo I.61 de las Disposiciones Adicionales con el redactado siguiente:

Artículo I.61.- Afecciones Ferroviarias.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

1.- Se deberá cumplir lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario o del marco legislativo vigente en cada momento.

2.- Sobre los túneles ferroviarios se deberán evitar aquellos elementos que pudieran generar humedales técnicamente insoslayables. (jardines, fuentes o parques).

3.- Se recomienda evitar aquellos elementos que supongan un incremento de carga al túnel como estructuras pesadas, elementos de drenaje, colectores o alcantarillado.

4.- Se tendrá en consideración, sin perjuicio de las preexistencias, las afecciones en suelo Urbano correspondientes a:

- Zona de dominio público.
- Zona de protección.
- Línea límite de edificación.

5.- Será necesaria la autorización de ADIF para aquellas obras que puedan realizarse dentro del ámbito de afecciones.

41.- Consorcio Valencia 2007.

Solicita, en esencia, que se otorgue un mayor reconocimiento a la Marina en el conjunto del PEC, particularmente en todo lo que tiene que ver con la articulación urbana entre el ámbito Cabanyal-Canyamelar y su entorno inmediato, que se replantee en diseño urbano del último tramo de Eugenia Viñes incorporando los criterios de fomento de la movilidad sostenible, racionalización de las circulaciones a motor y diseño a escala humana aplicados a otros sectores del ámbito de ordenación, y que se reformule la ordenación de la UE-PIN "Entorno Piscinas", introduciendo criterios de perspectiva de género que recomendarían parcelaciones más pequeñas, diversidad de usos a lo largo del día y diseño del espacio público a escala humana

El equipo redactor ha informado en el sentido siguiente:

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

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya finalizado y que fue expuesto en su día.

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

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

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

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

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

Por parte del Consorcio Valencia 2007, se plantean una serie de cuestiones de carácter general que se contestan con los Informes sobre las Alegaciones presentadas de Carácter General.

Merece la pena resaltar sin embargo la reflexión que se hace sobre la conexión entre la zona del Paseo de Neptuno y la Marina Real. La Asociación de Hostelería del Marítimo, también propone que se estudie y mejore esta conexión.

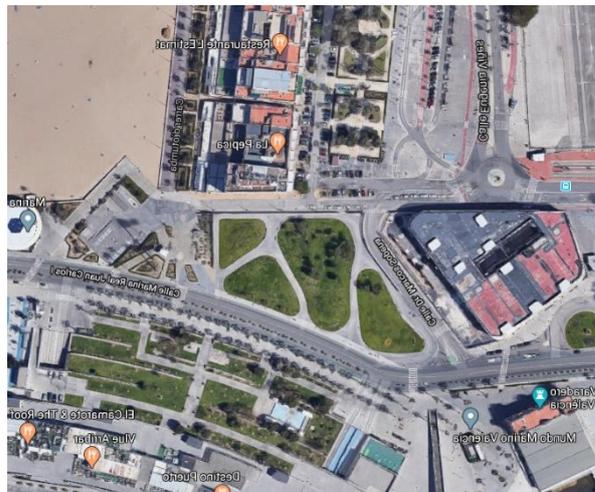
Es cierto, que, aunque existe una pequeña zona verde de rotula entre Cabanyal-Canyamelar y la Marina Real, el tráfico rodado de esa parte de la calle Marcos Sopena,

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

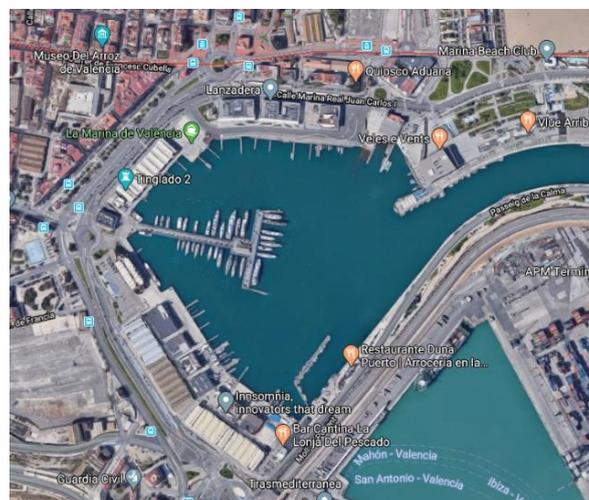
la parada de taxis, en incluso el propio trazado viario, no invita a una fluidez de la conexión entre ambas partes.

Entendemos, que es necesaria una mejora de esta conexión, peatonalizado en ese tramo la calle Marcos Sopena y desarrollando un proyecto urbano que lo mejora.

En la medida que se sale del ámbito del PEC, es por lo que lo incluimos en la parte propositiva en la Memoria Justificativa del PEC.



También parece oportuno en este punto, hacer mención a la necesidad de un nuevo tratamiento del entorno inmediato de los viarios periféricos de la Marina, que en nuestra opinión no son los adecuados, ni ofrecen la calidad urbana que la zona se merece. Por ello, estando también esta zona fuera del ámbito del PEC es por lo que incluimos esta propuesta en la parte propositiva del mismo.



42.- Consell València de Cultura.

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

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

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

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

Con respecto a los criterios relativos a la Ordenación Global, seguramente sobre la base de las concepciones histórico-culturales que les son propias, el CVC se manifiesta partidario de una opción de tipo academicista conformadora de una Ordenación Urbana contenedora de morfologías edificatorias homogéneas para todo el ámbito del PEC, frente a otras opciones de Ordenación Urbana conformadas, por ejemplo, por un escenario mixto de diversidades tipológicas y volumétricas diferenciadas, si bien complementarias y compatibles entre sí, tanto de manera individual como consideradas en su conjunto.

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

la ciudadanía manifiesta en la actualidad. Aplicar criterios historicistas a la Ordenación de los nuevos espacios urbanos, a los "Ensanches", sí que "ofuscarían" y confundirían la lectura del paisaje urbano.

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

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

Se adjunta Respuesta del Equipo Redactor a la Alegación del Consell Valencià de Cultura.

RESPUESTA A LA ALEGACIÓN DEL CONSELL VALENCIÀ DE CULTURA.

El Informe formulado por el CVC al PEC se estructura en dos grandes líneas de análisis: una de carácter general con relación a los criterios de ordenación global del PEC y otra de carácter más concreto, que afecta a aspectos determinados de las Unidades de Ejecución contempladas en la regulación urbanística del Plan.

Con respecto a los criterios relativos a la Ordenación Global, seguramente sobre la base de las concepciones histórico-culturales que les son propias, el CVC se manifiesta partidario de una opción de tipo academicista conformadora de una Ordenación Urbana contenedora de morfologías edificatorias homogéneas para todo el ámbito del PEC, frente a otras opciones de Ordenación Urbana conformadas, por ejemplo, por un escenario mixto de diversidades tipológicas y volumétricas diferenciadas, si bien complementarias y compatibles entre sí, tanto de manera individual como consideradas en su conjunto.

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

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

En este sentido, debe señalarse que parte de las observaciones planteadas, como son la disminución de las alturas en las Unidades de Ejecución del "Dr. Lluch", del "Meditarrani" y en

el Bloque de Portuarios, así como el reajuste en la disposición del frente urbano conformado por las preexistencias edificadas junto a la edificación de Demetrio Ribes en la Unidad de Ejecución "Entorno Piscinas", ya han sido adoptadas tras el proceso de participación pública y vecinal llevado a cabo anteriormente.

43.- Ministerio de Fomento. Aviación civil.

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

INCORPORAR

Las medidas relacionadas con las servidumbres aéreas se introducen en el PEC, en sus NNUU en el Artículo I.63 de sus Disposiciones Adicionales con el siguiente redactado:

Artículo I.64.- Afecciones del Aeronáuticas.

1.- Serán de aplicación:

1.1.- Las Servidumbres Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas.

1.2.- El Real Decreto 856/2008, de 16 de mayo, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del aeropuerto de Valencia. (B.O.E. nº129, de 28 de mayo de 2008).

Las Servidumbres Aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Valencia aprobado por Orden FOM/3417/2010 del Ministerio de Fomento de 29 de noviembre de 2010.

2.- Según el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Valencia queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan a lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores emisores de laser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible a la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáutica o afectarlos negativamente.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

- f) *Las actividades que faciliten o lleven aparejadas la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas, o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.*
- g) *El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.*

44.- Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad. Servicio de Planificación.

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

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

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

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

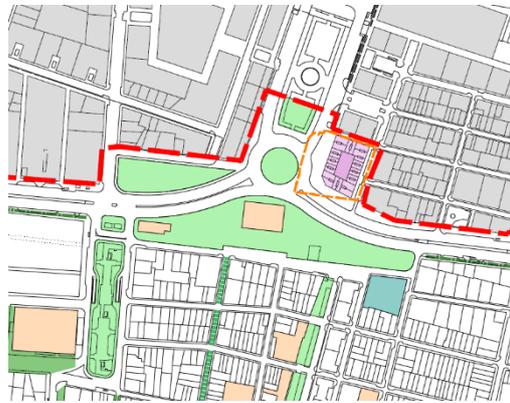
En cualquier caso, tal como requiere esta Administración, deberá tenerse en cuenta en la ordenación de las Unidades la red de tranvía, reflejando su trazado y adoptar las medidas correspondientes para evitar las afecciones que relaciona el informe.

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

RESOLVER LAS AFECCIONES AL TRANVIA EN LA ORDENACION DE LAS U.E.

Como se expone en el Informe del Servicio de Planeamiento, la solución del encuentro entre la Avenida de Blasco Ibáñez y Serrería ha sido estudiada en profundidad y acordada con el Servicio Municipal de Movilidad Sostenible.

Se ha pretendido resolver el encuentro calmando el tráfico de Serrería, al mismo tiempo que incorporar la Estación de Renfe al propio Barrio, con la creación de una zona verde en el entorno inmediato de las Estación.



En cuanto a las afecciones al tranvía, se ha resaltado su trazado en los Planos de Ordenación y se ha modificado la Ordenación Pormenorizada de las Unidades de Ejecución UE-1 “Doctor Lluch” y UE-2 Mediterrani”, distanciando las edificaciones de las vías.



Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

También se ha incluido en las fichas de las Unidades de Ejecución, la prohibición de acceder a los garajes de las edificaciones a través de las vías del tranvía.

45.- Dirección General de Política Territorial y Paisaje.

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

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

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

AJUSTAR EL ESTUDIO DE INTEGRACION PAISAJISTICA

El Estudio de Integración Paisajística ha sido modificado u ampliado, siguiendo las indicaciones del Informe emitido por la Dirección General de Paisaje.

También se han incluido en las NNUU las determinaciones indicadas en el mismo y que se materializan con la creación del Artículo I.51 y la modificación del Artículo I.54, quedando con el redactado siguiente:

Artículo I.51.- Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC.

1.- Las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC que modifiquen sustancialmente la ordenación, deberán incluir entre su Documentación integrante, un estudio de Integración paisajística particularizado, en el que, a la vista de la ordenación y edificaciones concretas que se vayan a desarrollar finalmente, analice en detalle los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de la introducción de las correspondientes medidas de integración.

2.- En el caso del desarrollo de las Unidades de Ejecución y de los Programas de Actuación Aisladas no será necesario un Estudio de Integración Paisajística en el caso de no modificarse sustancialmente la ordenación propuesta en el PEC

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Artículo I.54.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen obras en el ámbito del PEC deberán considerar, si se desarrollan sobre un ámbito ya urbanizado previamente, la eliminación de los elementos que se consideren impropios o que supongan un deterioro ambiental, visual o paisajístico en su ámbito de actuación, sustituyéndolos por otros con una mejor integración en el entorno.

2. En el caso de las obras de urbanización del espacio público incluido en la delimitación del BIC, así como en el entorno del resto de los bienes catalogados por el PEC, se estudiará la disposición, número y calidad de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, de tal manera que favorezcan la contemplación del elemento protegido sin introducir distorsiones en su percepción.

Deberá preverse de manera expresa la integración de los espacios libres en la infraestructura verde.

Las obras de urbanización dentro el ámbito del PEC preservarán en la medida de lo posible las trazas del antiguo pavimento de rodado existente, pudiendo con causa justificada su desmontaje y vuelta a colocar integrado en la urbanización de la zona verde. Dichos pavimentos se tendrán en cuenta en la posible implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

Se incorpora como Anexo 1 del presente Documento el Informe emitido por el Equipo Redactor de contestación al Informe Sectorial de la Dirección General de Paisaje

46.- Conselleria de Vivienda. Unidad de Igualdad de Género.

Emite un Informe Favorable

47.- Conselleria de Educación. Servicio de Infraestructuras Educativas.

Realiza una estimación poblacional para establecer las reservas escolares necesarias en el barrio. Además, requiere justificar los solares vacantes para considerarlos a estos efectos, justificar la demanda que pueden generar los alojamientos dotacionales y establece condiciones a las parcelas educativas, rechazando la posibilidad del complejo inmobiliario.

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

En relación a esta cuestión, conviene indicar que la Ley de acompañamiento de presupuestos de diciembre de 2019 ha incorporado una modificación del Decreto autonómico 104/2014 "Normativa técnica en materia de reservas dotacionales

educativas” que establece una excepción al cumplimiento de las reservas educativas previstas con carácter general, en los siguientes términos:

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

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

La Conselleria de Educación emite un Informe en el que ha realizado un cálculo sobre crecimiento potencial del Cabanyal-Canyamelar solicitando una reserva Dotacional Escolar en un conjunto de parcelas.

Entendemos que es necesaria una interlocución directa con la Conselleria de Educación para acordar el uso de las distintas parcelas Dotacionales reservadas en el PEC.

48.- Ministerio para la Transición Ecológica. Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Requiere que se refleje la línea de dominio marítimo-terrestre y la zona de influencia en los planos de ordenación, así como los accesos al mar de carácter rodado y de carácter peatonal, con las cotas de sus distancias en el plano de movilidad. Del mismo modo, requiere eliminar las calificaciones urbanísticas establecidas en DPMT, no permitiendo su utilización en el cálculo del estándar de zonas verdes.

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

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

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

INCORPORAR LAS AFECCIONES SECTORIALES

Se adjunta en el **Anexo 3** Informe de Contestación elaborado por el Equipo Redactor del PEC.

En cuanto a las afecciones sectoriales se ha incluida en las NNUU en las Disposiciones Adicionales el Artículo I.64 con el siguiente redactado:

Artículo I.65.- Afecciones de Costas.

- 1.- *La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas.*
- 2.- *En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*
- 3.- *Se deberá garantizar el respeto a los accesos al mar establecidos en el artículo 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*
- 4.- *Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas.*
- 5.- *Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes con su Reglamento.*

49.- Iberdrola.

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

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

Se ha incorporado en la NNUU un apartado en el Artículo I.51 para satisfacer las necesidades del servicio de suministro eléctrico, que dando redactado de la siguiente forma:

Artículo I.51.- Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC.

1.- Las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC que modifiquen sustancialmente la ordenación, deberán incluir entre su Documentación integrante, un estudio de Integración paisajística particularizado, en el que, a la vista de la ordenación y edificaciones concretas que se vayan a desarrollar finalmente, analice en detalle los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de la introducción de las correspondientes medidas de integración.

2.- En el caso del desarrollo de las Unidades de Ejecución y de los Programas de Actuación Aisladas no será necesario un Estudio de Integración Paisajística en el caso de no modificarse sustancialmente la ordenación propuesta en el PEC.

3.- En los Proyectos de Urbanización se tendrá en cuenta las necesidades de suministro eléctrico. En partículas en el desarrollo de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones Aisladas se realizarán las reservas necesarias para la implantación de Centros de Transformación.

En las fichas de las Unidades de Ejecución y de las Actuaciones Aisladas se incluirá también este requisito.

50.- Servicio de Calidad y Análisis Medioambiental, Contaminación Acústica y Playas.

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

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

La primera de ellas correspondería a actuaciones a llevar a cabo por el Servicio de Movilidad. La segunda deberá ser incluida en el Plan Especial como recordatorio del necesario cumplimiento de la normativa técnica de edificación.

INCORPORAR LOS ASPECTOS ACUSTICOS EN NNUU

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

En el Estudio de Integración Paisajística en general, y en el desarrollo de las Programas de Paisaje en particular, se tiene en cuenta la utilización del arbolado y de los demás elementos vegetales para mitigar y minimizar el impacto acústico ambiental.

En las NNUU, se ha incluido un complemento en el punto 1 del Artículo I.56 con el siguiente redactado:

Artículo I.56.- Arbolado y zonas ajardinadas.

1. En la urbanización del espacio público se procurará la introducción de arbolado de alineación y zonas ajardinadas, teniendo en cuenta como criterio general que no supongan afección a las visuales de los elementos que pudieran estar protegidos, y que su ubicación no afecte a la conservación de elementos estructurales y revestimientos de la edificación presente en el entorno.

Se tendrá en consideración la implantación y utilización del arbolado, y demás elementos vegetales para minimizar el impacto acústico ambiental.

También se ha incluido en las Disposiciones Finales el Artículo I.62 con el siguiente redactado:

Artículo I.62.- Afecciones del Ruido.

1.- Se tendrá en consideración lo establecido en Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y 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.

2.- Se incorporarán en las nuevas edificaciones lo establecido en materia de aislamiento acústico del REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

3.- Se estudiará por parte del Ayuntamiento de Valencia la declaración de ZONA 30, de todo o parte del ámbito del PEC.

51.- Servicio de Acción Cultural.

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

El equipo redactor ha planteado una solución proyectual para compaginar el Centro de Producción Artística en las naves protegidas y un aparcamiento público en altura sobre ellas que incorporará en fases posteriores del Documento.

52.- Servicio de Patrimonio Histórico Artística.

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

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

Se deberán subsanar los aspectos relacionados y completar el Catálogo en los términos requeridos por el informe.

INCORPORAR LOS ASPECTOS INDICADOS EN EL INFORME

Se ha corregido en los planos las observaciones del Servicio de Patrimonio. Igualmente se ha introducido en el Catálogo lo referente al segundo reloj de sol indicado a igual que se ha incluido el listado de las esculturas existentes dentro del ámbito.

53.- Servicio de Promoción Económica, Internacionalización y Turismo.

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Deberá incorporarse al Plan una regulación de la vivienda turística similar a la prevista en Ciutat Vella, al objeto de garantizar la uniformidad regulatoria en ambos ámbitos.

INCORPORAR LOS ASPECTOS RELATIVOS A LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN NNUU

Se ha modificado en las NNUU la regulación de las viviendas turísticas, haciéndola similares a las de Ciutat Vella, quedando con el siguiente redactado:

CAPÍTULO 3

ASPECTOS REGULATORIOS ESPECÍFICOS

Sección Primera

Uso residencial

Artículo I.43.- Vivienda turística-ocasional (Rvt).

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal que puede ser cedida para su uso con fines turísticos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora en materia de turismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- 1.- Encontrarse su propietario empadronado en dicho domicilio a los efectos acreditativos de que se trata de la vivienda habitual.
- 2.- La vivienda disponga del correspondiente título habilitante para la ocupación o, en su caso, cédula de habitabilidad.
- 3.- Que las estancias comercializadas con la finalidad turística en la vivienda no superen (cualquiera que sea el número de veces que se cede) los 60 días en un año natural.
- 4.- Que dicho uso con finalidad turística no se encuentre prohibido por la Comunidad de Propietarios del edificio donde se emplace la vivienda.

Artículo I.44.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt).

El uso Residencial vivienda turística-ocasional (Rvt) se permite en todas las zonas de ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.45.- Condiciones urbanísticas para la práctica del uso Residencial vivienda turística-ocasional. (Rvt)

Las Viviendas Turísticas-ocasionales podrán localizarse en cualquiera de los edificios residenciales dentro del ámbito del PEC.

Sección Segunda

Uso terciario

Artículo I.46.- Vivienda turística-profesional. (Tvt)

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Se define como tal la unidad de vivienda destinada a satisfacer las necesidades de alojamiento temporal con fines turísticos, de acuerdo con la reglamentación autonómica específica en materia de turismo, sin prestación de servicios propios de la industria hotelera.

Engloba las Viviendas Turísticas reguladas en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Generalitat Valenciana.

Artículo I.47.- Zonas de ordenación en las que se permite el Uso Residencial vivienda turística-profesional. (Tvt).

El uso de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) se permite en todas las Zonas de Ordenación de las contenidas en el presente PEC, con las limitaciones establecidas en las presentes NNUU, así como en la Legislación y Normativa Municipal vigente.

Artículo I.48.- Condiciones urbanísticas.

Se permiten cumpliendo los siguientes requisitos:

1. En edificio exclusivo. En este caso la altura libre mínima de plantas sobre rasante será de 2,50 metros.

2. En edificio de uso mixto. Las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario a excepción de los previstos para el uso Terciario Locales de oficinas profesionales (Tof.1) y Tof.3).

Artículo I.49.- Limitación de la cuantía de las Viviendas Turísticas-Profesionales (Tvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá limitar total o parcialmente y definitiva o temporalmente la implantación viviendas turísticas-profesionales cuando se aprecie de forma fehaciente, sobre la base de informes de los servicios técnicos municipales en materia de urbanismo, turismo y policía, que se ha producido un desarrollo efectivo de este uso en todo o parte del ámbito del PEC que afecte gravemente a la normal convivencia vecinal y ciudadana.

2. Para determinar si se produce la situación descrita en el número anterior de este mismo artículo, el Ayuntamiento tomará como referencia el destino de Vivienda Turística-Profesional (Tvt) de los edificios de viviendas de la Zona o Subzona de Ordenación correspondiente, que altere de forma sustancial el uso dominante de cada Zona o Subzona de Ordenación.

Como indicio de la existencia de alteración sustancial del uso dominante de la Zona de Ordenación, se considerará un porcentaje de destino a uso de vivienda turística-profesional (Tvt) correspondiente a un 10 % del número de viviendas en todo el ámbito del PEC y computado en cada una de las manzanas.

3. La limitación que se regula en este artículo, podrá ser modificada al alza o a la baja por el Ayuntamiento previa realización de los estudios técnicos que lo justifiquen y la emisión de informes de los servicios técnicos municipales competentes.

3. Tanto la limitación regulada en este precepto como su levantamiento será aprobada por el Ayuntamiento y será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

54.- Fundación Deportiva Municipal.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

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

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

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

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

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

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

Por otra parte, se considera muy favorable incorporar la red de circuitos saludables a la infraestructura verde del Plan, aunque esta posibilidad existe en cualquier caso, sin necesidad de incorporar nuevas determinaciones, ya que es una cuestión de diseño concreto de los espacios libres y zonas verdes.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

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

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

En la Ficha del PAA-4 Portuarios, se incluye la consideración en el momento de su desarrollo del entorno urbano inmediato, por lo que se tendrá en consideración las soluciones adoptadas en la urbanización del espacio público colindante que desarrolla la Fundación Municipal de Deportes.

Por otra parte, se ha incluido en el Artículo I.54 el punto 9 referente a la incorporación en los Proyectos de Urbanización de las reservas de espacio para favorecer las actividades físicas.

Artículo I.54.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

1. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen obras en el ámbito del PEC deberán considerar, si se desarrollan sobre un ámbito ya urbanizado previamente, la eliminación de los elementos que se consideren impropios o que supongan un deterioro ambiental, visual o paisajístico en su ámbito de actuación, sustituyéndolos por otros con una mejor integración en el entorno.

2. En el caso de las obras de urbanización del espacio público incluido en la delimitación del BIC, así como en el entorno del resto de los bienes catalogados por el PEC, se estudiará la disposición, número y calidad de los elementos de urbanización y mobiliario urbano, de tal manera que favorezcan la contemplación del elemento protegido sin introducir distorsiones en su percepción.

Deberá preverse de manera expresa la integración de los espacios libres en la infraestructura verde.

Las obras de urbanización dentro el ámbito del PEC preservarán en la medida de lo posible las trazas del antiguo pavimento de rodado existente, pudiendo con causa justificada su desmontaje y vuelta a colocar integrado en la urbanización de la zona verde. Dichos pavimentos se tendrán en cuenta en la posible implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible.

3. En urbanizaciones de plazas, ajardinamientos y viales de coexistencia, se potenciará el carácter unitario de estos elementos, primando criterios de homogeneidad en cuanto a materiales de pavimentación, elementos vegetales, elementos de alumbrado, mobiliario urbano, etc. En todo caso, la urbanización de los espacios públicos tendrá en cuenta e introducirá, siempre que sean compatibles con las condiciones técnicas de la urbanización, las medidas pertinentes desde la perspectiva de género, tales como, sin carácter exhaustivo, los

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

espacios para lactancia materna e higiene del bebé, la disposición de aseos públicos para niños o personas mayores cuya utilización sea fácil para los mismos, la dotación en los equipamientos públicos de aseos públicos para mujeres y para hombres distribuidos en una proporción tal que el tiempo de espera sea similar, la creación de espacios de recreo "neutros" que respeten la evolución socio pedagógica de los menores en los parques públicos, el diseño de las aceras para asegurar el paso en condiciones de seguridad de coches de bebés, sillas de ruedas de mayores o personas con movilidad reducida y de carros de la compra, la nivelación de los alcorques con la acera y diferenciación de materiales, colores y texturas en los cambios de nivel, el diseño de rampas con poca pendiente y barandillas cómodas y los pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos de menores y personas mayores.

4. La iluminación del espacio público responderá a un tratamiento unitario, pudiendo emplearse para ello modelos históricos o contemporáneos, que potencien las composiciones arquitectónicas de la edificación de su entorno, siempre que se justifique su adecuación al espacio original en el que se implanten. Se procurará que los elementos de iluminación no afecten a las fachadas de las edificaciones, y en la medida de lo posible, se eliminará el empleo de luminarias de brazo mural adosadas a fachada. Adicionalmente, la iluminación de los espacios públicos –plazas, parques, viarios de todo tipo, pasos subterráneos, etc.- tenderá siempre a asegurar la máxima visibilidad en todo momento evitando zonas de luminosidad reducida u oscuras.

5. En los Proyectos de Urbanización que se desarrollen en el ámbito del PEC, y en especial en la de los viarios de coexistencia y resto de elementos integrantes de la Infraestructura Verde del PEC, se deberá analizar la implantación de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs), de manera que se minimicen las escorrentías que se vierten, durante el inicio de los episodios de precipitaciones, en la red de saneamiento y aguas pluviales del ámbito del PEC. En este sentido, se procurará el empleo de pavimentos drenantes y soluciones constructivas que permitan la recarga del acuífero.

6. En el CPH, se prohibirá la instalación de publicidad, carteles, y otro tipo de anuncios sobre farolas y elementos del mobiliario urbano que introduzcan impedimentos para la contemplación de los elementos protegidos. Sin embargo, se permite la inclusión de la señalética que favorezca la orientación y movilidad, siempre con un diseño de acuerdo con lo establecido en el artículo I.15 de las presentes Normas.

7. En la ordenación y distribución de los espacios públicos, primará la circulación y estancia del peatón sobre la de los vehículos motorizados. Se procurará, como norma general, la minimización de los espacios destinados al aparcamiento en superficie; la superficie así obtenida se dedicará preferentemente a la implantación de ajardinamientos y mobiliario urbano que favorezcan la estancia y circulación del peatón, es decir, a la recuperación del espacio público como elemento de relación social.

8. Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo indicado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Valencia. En particular, lo que se refiere a la implantación de itinerarios peatonales y de movilidad no motorizada.

9.- Se incluirán en los Proyectos de Urbanización y en la medida de lo posible, una reserva de espacio, así como aquellos elementos que permitan y favorezcan el ejercicio físico y deportivo.

Igualmente, se incluirán las mismas reservas y elementos favorecedoras de la actividad física en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuación Aisladas previstos, así como en el resto de la trama urbana consolidada. Se implantará especialmente en las zonas más cercanas a la playa, como en el propio Paseo Marítimo siempre que sea autorizado por la Demarcación de Costas.

55.- Servicio de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

56.- Servicio de jardinería.

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

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

La propuesta de Ordenación Pormenorizada del PAA-1 “Avenida de los Naranjos” es orientativa, por lo que, en el desarrollo de la misma, se podrá valorar y decidir la compatibilidad de usos.

Merece la pena resaltar que se propone un conjunto de edificaciones en Régimen de Complejo inmobiliario, por lo que será necesario un concurso público en el que se tiene que realizar por medio de unas bases en las que se puede introducir los condicionantes que se considere convenientes.

57.- Servicio de Movilidad Sostenible.

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

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

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

CONSENSUAR LAS SOLUCIONES VIARIAS CON EL SERVICIO DE MOVILIDAD

Se mantendrá la coordinación con el Servicio de Movilidad Sostenible al igual que se ha realizado hasta ahora para introducir de común acuerdo los requerimientos que se plantean.

SERVICIO MUNICIPAL DE LICENCIAS DE OBRAS

CONSIDERACIONES SOBRE DOCUMENTO DEL PLAN ESPECIAL EL CABANYAL (PEC Cabanyal)

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de enero de 2019, adoptó el acuerdo de someter a información pública el Plan especial de Cabanyal-Canyamelar (publicado en el DOGV el 7 de febrero de 2019).

Analizado el contenido del PEC Cabanyal, por este Servicio de Licencias Urbanísticas se formulan las siguientes consideraciones:

Primera. Definición de la parcela mínima.

El artículo I.1.2. del PEC establece lo siguiente:

Artículo I.12.- Condiciones de la parcela.

1. Se mantendrá la parcelación existente con carácter general.
2. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del PEC, siempre que sean susceptibles de soportar edificación.
3. Para autorizar agregaciones o segregaciones de parcelas se exigirá un estudio detallado de la evolución histórica de la parcelación del barrio, que deberá ser informado por la Comisión Municipal de patrimonio y caso de que afecta al ámbito del BIC, por administración competente en materia de patrimonio cultural.

En todo caso, la posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supera los 8 metros. **(SE VA A MODIFICAR INCLUYENDO LA POSIBILIDAD DE AGREGAR MAS DE DOS PARCELAS SIEMPRE QUE LA PARCELA A AGREGAR DISPONGA COMO MAXIMO DE UNA SUPERFICIE DE 50 m2). DE TODAS FORMAS SE DEBE ESPECIFICAR LA PARCELA MÍNIMA DE 60 m2 A EFECTOS DE POSIBLES SEGREGACIONES.**

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso que se pretenda implantar un uso dotacional o un uso residencial comunitario. En estos supuestos, se permitirá agregar las parcelas que resulten necesarias para posibilitar la implantación del uso, debiendo ser informado el proyecto edificatorio por la Comisión Municipal de Patrimonio.

El Artículo I.12 ha sido modificado, introduciendo la propuesta realizada.

4. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación del PEC. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación del PEC. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante, se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 18 metros de la alineación exterior de fachada principal, ni tener una superficie construida mayor de 20 metros cuadrados por parcela.

b) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

Se considera conveniente que se defina la superficie de la parcela mínima. El artículo I-10 del PEC establece que serán aplicables las ordenanzas particulares de las subzonas de ordenación del PGOU, que se recogen en los planos de ordenación del PEC. El Plan General establece una parcela mínima de 60 metros cuadrados, sin embargo, el PEPR I Cabanyal establecía en su artículo 2.4, una superficie mínima edificable de 40 metros cuadrados. Si bien el PEC establece que con carácter general se mantendrá la parcelación existente, se propone el estudio del establecimiento de la parcela mínima entre 40 y 60 metros cuadrados.

Se incluye en las NNUU la parcela mínima de 40 m²s quedando el redactado del Artículo de la siguiente forma:

Artículo I.12.- Condiciones de la parcela.

1. Se mantendrá la parcelación existente con carácter general.

2. Se considerarán edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del PEC, siempre que sean susceptibles de soportar edificación y posean una superficie igual o superior a 40 m²s.

3. Para autorizar agregaciones o segregaciones de parcelas se exigirá un estudio detallado de la evolución histórica de la parcelación del Barrio, que deberá ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio. Será necesario, en cualquier caso, el mantenimiento, mediante pautas formales, de diseño, de composición y morfológicas y de composición, de las condiciones volumétricas, de parcela y de longitudes de fachada que caracterizan el ámbito.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

En todo caso, la posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 8 metros. No obstante, este límite no será de aplicación, en el caso de agregación de parcelas colindantes, siempre que la parcela agregada no supere 60 m² de superficie.

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso que se pretenda implantar un uso dotacional o un uso residencial comunitario. En estos supuestos, se permitirá agregar las parcelas que resulten necesarias para posibilitar la implantación del uso, debiendo ser informado el proyecto edificatorio por la Comisión Municipal de Patrimonio.

Por otra parte, el PGOU establece en el artículo 6.9.2b) que el patio de parcela, en contacto con la edificación principal resultante, libre de edificación, no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados. Dado que han sido cambiados los parámetros de separación a alineación exterior que pasan de 20 a 18 y la superficie construida de 60 metros cuadrados a 20 m², debería concretarse la superficie mínima de patio.

(PARA QUÉ? QUE SE CONSIGUE DICIENDO LA SUPERFICIE DEL PATIO? LAS PARCELAS PUEDEN TENER TAMAÑOS MUY DISTINTOS Y ENTONCES ESTO GENERARÁ PROBLEMAS).

Por ello se propone que se definan los valores de parcela mínima a efectos de agregaciones y posibles segregaciones y las dimensiones mínimas de patio, para evitar contradicciones con las determinaciones del art 6.9 del PGOU.

Se está de acuerdo con el Servicio de Planeamiento que el establecimiento de unas dimensiones mínimas de patio pueden crear problemas, dado el especial parcelaria de la zona.

Segunda. Condición de volumen y forma de los edificios

Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. El número máximo de plantas admisible será de tres plantas, con una limitación de altura de 10 metros en todo el ámbito de la Subzona de Ordenación CHP.

2. En el caso de que se realicen cubiertas inclinadas se realizarán con las siguientes condiciones:

La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta.

Puede resultar confusa la interpretación de este artículo en cuanto al número de alturas permitido, al no existir un plano de régimen urbanístico que defina el número de plantas para cada una de las parcelas o en su caso una ordenanza gráfica que defina manzana a

manzana la altura reguladora para la manzana en función de los edificios catalogados que se integren en ella, tal cual lo determinaba el PEPRI en su ordenanza gráfica.

El artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana establece que la ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona, en desarrollo de las zonas de ordenación estructural del índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo urbano.

El apartado 3 del art 35 de la LOTUP determina que las ordenanzas municipales de policía de edificación regulan los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o destino del suelo, es por ello que resulta necesario su determinación o al menos concretar las manzanas donde resulta preceptivo la aplicación de la altura límite modal de dos alturas por condiciones estéticas de integración, siendo para el resto del área del Cabanyal-Canyamelar la altura máxima de tres alturas pudiendo admitirse la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las que se señalen en el plano de régimen urbanístico, pero en ningún caso menor a la altura modal.

El artículo 6.10 del Plan General en cuanto a condiciones de volumen y forma de los edificios determina que en los ámbitos de desarrollo en tanto no se redacten los correspondientes Planes especiales, el número de plantas estará en función de las características del entorno, ajustándose al número de plantas modal de las tipologías tradicionales preexistentes, sin rebasar las máximas autorizadas, por lo que resulta inminente que el plan especial debe definir las zonas o parcelas donde debe limitarse la edificabilidad a la altura de dos plantas y las que pueden ejercer el derecho a la materialización del aprovechamiento lucrativo de cada parcela con un máximo de tres plantas.

Por ello se propone que se incluya en los planos de ordenación del PEC un plano de régimen de alturas de la zona CHP que tenga en cuenta la altura modal de dos plantas propia del Cabanyal y las alturas del paramento de fachada donde se encuentre, sin tener en cuenta los edificios renovados, no permitiendo de manera indiscriminada la realización de edificios de tres alturas más desván, ya que supondrían la alteración de edificabilidad del Conjunto histórico, alterando su silueta y afectando a los valores del BIC, la creación de medianeras en torno a los edificios protegidos, la pérdida de la relación vivienda-calle, la pérdida de la funcionalidad de los patios, el fomento de la sustitución edilicia frente a la rehabilitación, el incumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y en general, el menoscabo de los valores característicos y propios del conjunto del Cabanyal y el deterioro de la escena urbana.

(SE VA A HACER UN PLANO DE ALINEACIONES Y ALTURAS. ESTUDIANDO LA ALTURA MODAL DE CADA MANZANA).

En el Plano de Alineaciones junto con las fichas de alturas de la edificación quedarán definidos los parámetros urbanísticos de cada una de las parcelas.

Tercera. Alcance, aplicación y jerarquía de la norma

El artículo 0.4 del PEC establece lo siguiente:

Artículo 0.4 Alcance, aplicación y jerarquía de la norma "Cuando la aplicación de la normativa técnica sea incompatible con nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, se podrán aplicar, bajo criterio y responsabilidad del proyectista o del técnico que suscriba el proyecto, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a la normativa, asegurando siempre la conservación de los elementos protegidos, tal y como determina el Código Técnico de la Edificación y en ningún caso reduciendo las condiciones preexistentes relacionadas con las condiciones básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

Se plantea la posibilidad de que la propuesta de exención de la normativa técnica sea informada favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio, a través de consulta previa, según el procedimiento del artículo 1.28 del PGOU (Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos) que determina:

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Municipal de Patrimonio, u Órgano técnico consultivo equivalente, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.
2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del Alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.
3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el Órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.
4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido; pero sí lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Por ello se propone que se introduzca en el artículo 0.4 que la exención de la aplicación de la normativa técnica cuando sea incompatible con el nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, sea dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio, a través del procedimiento de consulta previa, con la presentación del anteproyecto y memoria que justifiquen la exención que se pretende.

(DE ACUERDO CON LA PROPUESTA)

Se ha modificado el punto 4 del Artículo 0.4 del las NNUU del PEC, introduciendo la propuesta realizada por el Servicio de Licencias, quedando redactada de la siguiente forma:

Artículo 0.4.- Alcance, aplicación y jerarquía normativa.

4. Serán de aplicación las normas sectoriales técnicas de seguridad, utilización, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, eficiencia energética y cualesquiera otras vigentes al tiempo de solicitarse la correspondiente licencia o presentación de la oportuna declaración responsable o comunicación previa en los proyectos y en la ejecución de las intervenciones y obras, construcciones e instalaciones permitidas conforme a lo dispuesto en el PEC.

Los proyectos deberán asegurar la conservación de los elementos patrimoniales que conforme al PEC se vean afectados, lo que podrá determinar en cada caso las adaptaciones que procedan en el cumplimiento de la normativa sectorial a aplicar.

Cuando la aplicación de la normativa técnica sea incompatible con nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, se podrán aplicar, bajo criterio y responsabilidad del proyectista o del técnico que suscriba el proyecto, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a la normativa, asegurando siempre la conservación de los elementos protegidos, tal y como determina el Código Técnico de la Edificación y en ningún caso reduciendo las condiciones preexistentes relacionadas con las condiciones básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación.

La exención de la aplicación de la normativa técnica cuando sea incompatible con el nivel de protección o la conservación del edificio o del elemento protegido, deberá ser dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Patrimonio, a través del procedimiento de consulta previa, con la presentación del anteproyecto y memoria que justifiquen la exención que se pretende.

Cuarta. Edificios fuera de ordenación**Artículo 0.9 situación de fuera de ordenación**

. A los edificios, construcciones e instalaciones objeto de catalogación no les será aplicable el régimen de fuera de ordenación.

Se considera que resulta muy genérico determinar que a todos los edificios e instalaciones catalogados fuera de ordenación no se les aplique el régimen de fuera de ordenación y, en especial, en cuanto a uso de viario público, tipología de obras a ejecutar y usos permitidos, por lo que se propone elaborar un listado de los edificios que se encuentren en esta situación específica y para los que se establece la excepción del cumplimiento de las condiciones que determina el Plan General de Ordenación Urbana

en su disposición novena y modificación núm. 1 del PGOU, debiendo asimismo ser grafiados en plano específico para su conocimiento público.

Por ello se propone que se incluya en el PEC, dentro de su catálogo aquellos edificios que cumplan con esta condición en un listado y plano diferenciado.

(SOLO SE CONSIDERAN EDIF. FUERA DE ORDENACION LOS SUSTANTIVOS. LOS EDIFICIOS CATALOGADOS NO ESTARAN FUERA DE ORDENACION).

ELIMINAR EL ART. 0.9.5.

SÍ PROCEDE INCLUIR UN APARTADO COMO EL SIGUIENTE:

Artículo Régimen de aplicación a inmuebles catalogados

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundará en la mejor adaptación del inmueble a los parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe.

2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.

3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

4.- Los usos admisibles en este tipo de edificios serán los establecidos para la zona de ordenación donde se incluyan.

Se ha suprimido el punto 5 del Artículo 0.9.

Se ha incluido un nuevo Artículo I.59 con el siguiente redactado:

Artículo I.59.- Régimen de aplicación a inmuebles catalogados.

1. Salvo excepciones previstas en la ficha del catálogo, en los inmuebles catalogados no se podrá incrementar el aprovechamiento existente en la parcela, ni alterar los parámetros esenciales de la edificación construida, aunque podrá admitirse la posibilidad de reedificación de aquellas partes o elementos cuyo valor material no exija su conservación, si ello redundará en la mejor adaptación del inmueble a los

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

parámetros morfológicos, tipológicos y formales de la tipología de referencia a la que se adscribe. En el caso de los edificios de protección tipológica de una planta, se permitirá sobrelevación o reconstrucción hasta un máximo de dos plantas.

2. El número máximo de plantas y la altura de cornisa coincidirán con las actualmente existentes, salvo los supuestos expresamente previstos en la ficha individualizada.

3. En las obras de rehabilitación podrán autorizarse la utilización de los espacios bajo cubierta, siempre que esto no suponga la alteración de su configuración volumétrica y formal.

4.- Los usos admisibles en este tipo de edificios serán los establecidos para la zona de ordenación donde se incluyan.

Quinta. Aplicación general de las ordenanzas particulares.

Artículo I.10.- Aplicación general de las Ordenanzas Particulares de las zonas o subzonas de ordenación urbanística del PGOU.

1. Con arreglo a los objetivos del PEC expresados en su memoria, se adopta la determinación de aplicar los parámetros jurídico-urbanísticos vigentes en la actualidad en el ámbito del PEC según el PGOU, sin perjuicio de los aspectos concretos que constan en las presentes Normas Urbanísticas y de las alteraciones puntuales de la calificación como uso público de parcelas específicas, de las nuevas ordenanzas a llevar a cabo en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuaciones Aisladas, así como de algún reajuste menor en las disposiciones volumétricas vinculantes.

2. En el ámbito del PEC serán aplicables las ordenanzas particulares de las subzonas de Ordenación del PGOU que se recogen en los planos de ordenación del PEC.

En cada subzona de ordenación incluida en el PEC, se aplicarán las correspondientes ordenanzas con las especificidades que en cada caso en el presente capítulo.

Se propone una mayor concreción en la redacción, de forma que se identifiquen los aspectos concretos de las Normas del PEC, los “reajustes menores” o las especificidades de las Normas Urbanísticas del PEC que prevalecen sobre las del PGOU. Así como que se subsane la discordancia gramatical del último inciso.

Ha sido modificado el Artículo I.10, quedando con el siguiente redactado:

Artículo I.10.- Aplicación general de las Ordenanzas Particulares de las zonas o subzonas de ordenación urbanística del PGOU.

1. Con arreglo a los objetivos del PEC expresados en su memoria, se adopta la determinación de aplicar los parámetros jurídico-urbanísticos vigentes en la actualidad en el ámbito del PEC según el PGOU, sin perjuicio de los aspectos concretos que constan en las presentes Normas Urbanísticas y de las alteraciones puntuales de la calificación como uso público de parcelas específicas, de las nuevas

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

ordenanzas a llevar a cabo en las Unidades de Ejecución y Programas de Actuaciones Aisladas.

2. En el ámbito del PEC serán aplicables las ordenanzas particulares de las subzonas de Ordenación del PGOU que se recogen en los planos de ordenación del PEC.

En cada subzona de ordenación incluida en el PEC, se aplicarán las correspondientes ordenanzas con las especificidades que en cada caso se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En caso de que se produzca la revisión del PGOU o alguna modificación que afecte a las zonas o subzonas de Ordenación del PGOU o a los usos y definiciones a los que se remiten las presentes ordenanzas, se procederá a la adaptación del PEC por el Ayuntamiento de Valencia en caso de resultar preciso.

3. Igualmente, en el ámbito del PEC serán de aplicación las Subzonas de ordenación del Plan Especial del Paseo Marítimo en los términos del presente PEC.

Sexta. Usos

El artículo I.11 del PEC establece lo siguiente:

Artículo I.11.- Usos.

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c) si se destinan a la venta de productos alimentarios, Edificios comerciales (Tco.2) salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta Zona; Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho)

No parece muy congruente que en un Conjunto histórico protegido con escasez de dotaciones comerciales y con uso mayoritario residencial, se considere incompatible el uso comercial con la vivienda. En este sentido, el PEC Ciutat Vella lo ha considerado compatible delimitando sus condiciones y admitiéndolo en edificio de uso mixto en planta baja y primera, condicionándolo a que las plantas destinadas a este uso se sitúen siempre por debajo de las destinadas a usos residenciales y por encima de las destinadas a otros usos no residenciales compatibles. (art.6.9. 5 PEC Ciutat Vella)

Por ello se propone que se considere el uso Tco1 como compatible con el uso principal residencial, con las determinaciones que se consideren oportunas.

(SE PERMITEN YA EN ORDENANZAS LOS Tco.1a y Tco.1b –HASTA 800 M2. EL Tco.1c SE ADMITE SOLO SI SE TRATA DE USOS NO ALIMENTARIOS). ESTA BIEN REGULADO. NO HARIA FALTA MODIFICAR NADA.

Séptima. Condiciones de volumen y forma del edificio

Artículo I.13.2- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. *Se mantendrá la parcelación existente con carácter general.*
2. *En el caso de que se realicen cubiertas inclinadas se realizarán con las siguientes condiciones:*

La arista superior de la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta.

Los faldones se construirán arrancando su cara inferior de una línea horizontal del plano de fachada que se situará a no más de 1,20 mts sobre la cara inferior del forjado de la última planta, mediante planos de pendiente, única y continua, no inferior al 30 % ni superior al 40 %.

c) En caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá que en el desván resultante se ubiquen piezas de la vivienda situada en última planta. El acceso a las piezas del desván, vinculadas necesariamente a las viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. Se admitirán huecos exclusivos de ventilación en la franja de fachada exterior situada entre la altura de cornisa y la intersección con el alero del faldón de cubierta. En ningún caso se permitirá la iluminación del desván mediante la ejecución de huecos en los faldones de cubierta que recaigan a la alineación exterior.

Hay que hacer constar que falta señalar las letras a) y b, así como el apartado 3.

El PEPRI establecía en su artículo 2.6.4 que los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada y sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas. Los faldones que no recaigan a la alineación exterior podrán interrumpirse, permitiendo la formación de azoteas, siempre que dicha interrupción no implique una longitud del faldón, en el sentido de la pendiente, inferior a 4 metros.

El PEP Ciutat Vella incluye la tipología de cubierta mixta tanto en su ordenanza grafica como en sus ordenanzas urbanísticas, determinando que los faldones se realizarán en planos de cubierta con dos aguas o un agua, con al menos un faldón recayente a la vía pública no pudiendo rebasar la altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de cornisa

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

pudiendo ser el resto azoteas o terrados visitables, recayentes a patio de parcela o patio de manzana.

Por ello se propone que se incluya esta tipología con las consideraciones y limitaciones que se consideren oportunas, dado que por las circunstancias de muchas parcelas con tipología pasante o dimensionales, y a efectos de poder incluir las instalaciones de condensadores, placas solares o sistemas de aerotermia o simplemente por el disfrute de una azotea transitable interior para el secado de ropa, resulta necesario que esté reglada esta tercera tipología de cubierta mixta.

(LA NORMATIVA TAL Y COMO ESTÁ REGULADA NO PROHIBE LAS CUBIERTAS PLANAS. ESTABLECE CONDICIONES PARA LAS CUBIERTAS INCLINADAS SÓLO, PERO ESO NO QUIERE DECIR QUE PROHIBA LAS CUBIERTAS PLANAS. AHORA BIEN, EN REEDIFICACION SERÍA CONVENIENTE QUE AL MENOS POR MANTENER LA IMAGEN DEL BARRIO SE MANTUVIERA LA CUBIERTA INCLINADA EN LA CRUJIA RECALENTE A LA FACHADA PRINCIPAL.

Se modifica el punto 2.4 del Artículo 58, quedando el siguiente redactado:

Artículo I.58.- Elementos Patrimoniales Protegidos.

2.4.- Mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma incluso de la fachada cuando, a instancia de parte interesada, se presente un 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. En el caso de reedificación la cubierta será inclinada al menos en la crujía recayente a la fachada principal con la finalidad de mantener la imagen del barrio. Las propuestas de modificación y mejora morfológica se realizarán según los criterios establecidos en el artículo I.15.3 de estas Normas.

Octava. Enrase de cornisas

El artículo I.13.4 establece lo siguiente:

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios

4- No será necesario el enrase de cornisas

El PEPRI del Cabañal regulaba en su artículo 2.6.2 el enrase de cornisas determinando que cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aun superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el Plano de Régimen Urbanístico según la siguiente fórmula:

$$E - 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas por su ficha de circunstancias urbanísticas.

En la práctica no resulta compatible poder integrar un edificio entre dos catalogados o no catalogados si no existe la posibilidad de enrasar cornisas.

Por ello se propone que se determine que como regla general no se permitirá el incremento de altura de cornisa por motivo de su enrase, salvo que por razones patrimoniales de integración en el entorno (art. 5.52 y 5.53 del PGOU) y previo dictamen de la Comisión municipal de patrimonio, podrá utilizarse la formula analítica previa, que deberá constar en este apartado para su aplicación.

(DE ACUERDO. QUE SE INCLUYA)

Se modifica el punto 3 del Artículo I.13 de las NNUU del PEC con el siguiente redactado

Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

3. Enrase de cornisas.

Como regla general no se permitirá el incremento de altura de cornisa por motivo de su enrase, salvo que por razones patrimoniales de integración en el entorno (art. 5.52 y 5.53 del PGOU) y previo dictamen de la Comisión municipal de patrimonio, podrá utilizarse la formula siguiente:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación con el número de plantas grafiado en el Plano de Alineaciones y Fichas de alturas, según la siguiente fórmula:

$$E - 0,50 + 0,20 Np$$

Donde Np es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas el Plano de Alineaciones y en su Ficha de alturas.

Novena. Por encima de la altura de cornisa

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio, las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

EL PEPRI Cabanyal establecía en su artículo 2.6.4b que las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones no podrán rebasar una altura de 3,50 metros sobre la altura de cornisa y deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. En este mismo sentido el Plan General de ordenación Urbana establece las mismas condiciones sin establecer la altura reguladora delimitadora del volumen sobre cubierta.

Por ello se propone que se limite la altura a 3,5 metros y que se establezca que, en la ejecución de volúmenes bajo cubierta dedicados a ascensores, depósitos y otras instalaciones, no se podrá sobrepasar el volumen de la cubierta inclinada.

(DE ACUERDO. PERO EN LA CRUJIA RECAYENTE A LA FACHADA POSTERIOR SI PODRÍAN APARECER VOLUMENES POR ENCIMA DE LA PENDIENTE DE LA CUBIERTA CON LA LIMITACION DE 3,5 mts).

Se modifica el punto 4 del Artículo I.13 quedado redactado de la siguiente forma:

Artículo I.13.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio, las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y no podrán sobrepasar el volumen de la cubierta inclinada.

En la crujía recayente a la fachada posterior, podrán aparecer volúmenes con una limitación de 3,5 metros.

A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 5.46, apartados 2 y 3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

Décima. Construcción de semisótanos

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios

6- se permite la construcción de semisótanos.

El Plan General de Ordenación Urbana establece en su artículo 6.9.6 la prohibición de ejecución de semisótanos. El PEPRI establece en su artículo 2.6.6 la prohibición de construcción de semisótanos.

Por ello se propone que se prohíba expresamente la construcción de semisótanos, dado que no resulta tipológico de la vivienda tipo del Cabanyal, antiguas barracas del poblado marítimo, y así mismo dicha construcción y volumetría contradice la limitación de construcción de altura sobre planta baja medida desde rasante.

(DE ACUERDO. QUE SE INCLUYA LA PROHIBICION)

Se ha añadido el punto 10 al Artículo I.13 quedando de la siguiente forma:

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios.

10. No se permite la construcción de semisótanos.

Undécima. Construcción de sótanos.

Nada se dice sobre la construcción de sótanos. El PEPRI preveía la construcción de sótanos con las siguientes condiciones: Se permite la construcción de sótanos. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,50 metros sobre la cota de referencia cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

La altura libre exigible del sótano dependerá del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta entre caras superiores de forjados.

Queda entendido que el PGOU establece la prohibición expresa de construcción de piezas habitables en planta sótano. No obstante lo anterior y con relación al artículo 5.127, resulta obligatorio la dotación de aparcamientos en aquellas parcelas en los que se pueda circunscribir un rectángulo de 12x20, por lo que resulta necesario reglar las condiciones de planta de sótano.

Por ello se propone que se permita expresamente la construcción de planta sótano, reglando lo que se considere necesario limitando la cota del sótano sobre rasante a efectos de la integración de la planta baja en el entorno inmediato.

(DE ACUERDO. QUE SE INCLUYA)

Se ha añadido el punto 11 al Artículo I.13, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios.

11. Se permite la construcción de sótanos. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 0,50 metros sobre la cota de referencia cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres. La altura libre exigible del sótano dependerá del uso al que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

Duodécima. Altura planta baja*Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios*

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

c) No se permite la construcción de entreplantas en planta baja, salvo que su uso sea terciario.

Si bien se mantiene el criterio del PGOU en su artículo 6.10.7, habría que matizar las tolerancias de alturas a efectos de elementos compositivos en cuanto a enrase de colindantes.

Por ello se propone que se permita expresamente el enrase del forjado de planta baja siempre que cumpla con una altura libre interior de 3,00 m, justificando dicho enrase y previo dictamen favorable de la Comisión municipal de Patrimonio a efectos de su integración en el entorno colindante. En los casos de rehabilitación integral de edificios catalogados y no catalogados se podrá mantener la altura libre de planta existente, siempre que se justifique su inviabilidad técnica y económica.

(EVIDENTEMENTE EN UNA REHABILITACION SE PUEDE MANTENER LA ALTURA EXISTENTE. NO PROCEDE MODIFICAR NADA)

Decimotercera. Contradicción en los criterios generales de composición de fachadas y la propia ordenanza, respecto a los miradores.

En la definición de los criterios generales de composición de fachadas, en el artículo I.15, en su apartado g) se establece la prohibición de los miradores, cuando quedan expresamente permitidos en el artículo I.13.8 . a3)

Artículo I.13.8.a3) condiciones de volumen y forma de los edificios

-Se admitirán además miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm., y los aleros podrán alcanzar una longitud máxima de vuelo de 90 cm., o de 115 cm. si el alero procede de cubierta inclinada.

Los miradores como recurso compositivo no son elementos mayoritariamente tipológicos de la construcción ecléctica tradicional de la tipología de casas del Conjunto histórico Cabanyal- Canarymelar, no obstante, en la realidad existen ejemplos de su implantación.

Por todo ello se considera que el mirador como cuerpo volado debe cumplir que en su conjunto de la anchura de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no sea superior al 60% de la longitud medida en esa planta

Así mismo el mirador deberá ser un volumen exento que cumpla lo determinado en el artículo 5.49.d) en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo limitada en función del ancho de la calle en que se situé o al menos igual al vuelo de los balcones y una anchura superior total no superior a 5 metros.

Por ello se propone que se especifique si queda prohibida la implantación de miradores en fachadas recayentes a calles, plazas, o espacios libres públicos de ancho inferiores a nueve metros y sólo en construcciones de nueva planta, no pudiendo implantarse en el resto de las actuaciones o cual es el criterio de su implantación.

Y en el caso de que se permitan que se definan los parámetros limitadores en cuanto a su anchura y el volumen exento que representa conceptualmente no pudiendo constituir la superficie superior del mirador un balcón en planta superior, debiendo respetar la alineación exterior de la fachada.

(ESTAN YA PROHIBIDOS LOS MIRADORES. NO PROCEDE CAMBIAR NADA)

Decimocuarta. Entrantes

I.13.11 condiciones de volumen – entrantes de fachada

11. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante, se admitirán los entrantes destinados a tendederos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

Es propio de las características tipológicas de los núcleos históricos la no existencia, con carácter general, de retranqueos o patios en fachada, siendo por tanto adecuado no permitir con carácter general entrantes en las fachadas recayentes a vía pública.

No obstante, en el centro histórico del Cabanyal, dada la configuración característica de las manzanas compuestas por casa-patio-casa, **resulta tipológico y frecuente la manifestación del patio en las travesías transversales.**

Por tanto, se entiende que las normas urbanísticas del PEC deben ser coherentes con las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones y de las manzanas, y por tanto, **deben recoger y permitir la posibilidad de la manifestación del patio interior de las viviendas en las calles transversales.**

Por ello se propone que dicho apartado 11 quede redactado de la siguiente manera:

11. *No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. **No obstante, en las travesías o viales transversales se permitirá la existencia en fachada del patio interior de la parcela que también recaiga a vial longitudinal.** (...)*

(ESTAMOS DE ACUERDO. SE DEBE MODIFICAR EL ARTICULO)

Se modifica el punto 9 del artículo I.13 quedando de la siguiente forma:

Artículo I.13.4 condiciones de volumen y forma de los edificios.

9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público. No obstante, en las travesías o viales transversales se permitirá la existencia en fachada del patio interior de la parcela que también recaiga a vial longitudinal.

Decimoquinta. Criterios generales de composición

Podría añadirse algunas características generales del Conjunto histórico del Cabanyal como son:

a) En la tipología de viviendas se seguirán los esquemas compositivos relativos a las edificaciones existentes teniendo en cuenta su desarrollo:

1. Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo lateral
2. Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo central
3. Viviendas plurifamiliares con acceso lateral.
4. Viviendas plurifamiliares con acceso central

b) Las proporciones de los huecos serán verticales.

c) Se mantendrán unos ejes verticales de composición procurando su simetría en función de la tipología.

d) Las carpinterías se adecuarán a los huecos en cuanto a su proporción vertical.

e) Las fachadas reflejarán en su composición el programa interior, según la tipología que desarrolla.

f) Su revestimiento podrá seguir el esquema de basamento, cuerpo y remate.

Así mismo se deberían recoger, estudiar y en su caso incorporar, lo determinado en el PEPRI El Cabanyal en cuanto a recomendaciones de materiales:

- Se recomiendan los siguientes materiales: ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas tradicionales; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo; alicatados o revestimientos cerámicos en formatos y disposiciones constructivas coherentes con el área de ubicación y la buena práctica de ejecución.

- Se recomiendan las carpinterías de madera, hierro pintado y aluminio lacado con secciones ajustadas al tamaño y proporción de los huecos.

- Para las barandillas y/o antepechos de protección en los cuerpos volados se utilizarán, preferentemente, elementos de cerrajería o cualesquiera otros materiales metálicos o vidriados que impliquen tratamientos diáfanos calados o translúcidos y tendrán dominante compositiva vertical.

La intervención sobre la edificación existente obligará en las reformas de plantas bajas y locales comerciales a ajustarse a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones.

A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

a) Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

b) Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.

c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.

d) La solución proyectual de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Por ello se propone que se complemente en cuanto a tipologías, morfología y elementos de composición las determinaciones que se consideren oportunas a efectos de que el PEC sea lo más completo posible.

(REVISAR ESTA CUESTION POR SI PROCEDE INCLUIR LOS ASPECTOS QUE INDICAN)

Se han introducido en el Artículo I-15 las propuestas formuladas por el servicio de Licencias Municipal, refundiéndolo con las determinaciones existentes en las NNUU quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo I.15.- Condiciones compositivas y proyectuales.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología y morfología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función de paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del petionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Los parámetros no definidos aquí pormenorizadamente vienen definidos por la ordenación que figura en los planos y por las Normas Morfológicas, Compositivas y proyectuales siguientes:

01.- Criterios generales de composición:

a) En la tipología de viviendas se seguirán los esquemas compositivos relativos a las edificaciones existentes teniendo en cuenta su desarrollo:

Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo lateral
Viviendas unifamiliares con distribución en pasillo central
Viviendas plurifamiliares con acceso lateral.
Viviendas plurifamiliares con acceso central

b) Las proporciones de los huecos serán verticales.

c) Se mantendrán unos ejes verticales de composición procurando su simetría en función de la tipología. d) Las carpinterías se adecuarán a los huecos en cuanto a su proporción vertical.

e) Las fachadas reflejarán en su composición el programa interior, según la tipología que desarrolla.

f) Su revestimiento podrá seguir el esquema de basamento, cuerpo y remate. g) En la composición de fachadas se seguirán los ritmos y proporciones de los huecos de fachada de los edificios catalogados más próximos.

h) La superficie de los huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie total de la misma y estos serán de composición vertical.

i) En planta baja, los huecos guardarán las proporciones y estética del conjunto de la fachada. Si llevan reja, será necesariamente del modelo tradicional, no se permitirán acabados brillantes como los aceros inoxidable o galvanizados. Las persianas, serán o exteriores y necesariamente del modelo tradicional, enrollable de madera barnizada o lacada, o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior, en cualquier caso, en tonos oscuros.

j) Las puertas de garaje habrán de guardar las proporciones y la estética del conjunto de la fachada, siguiendo la composición y ritmos de huecos de los edificios catalogados más próximos. El ancho del hueco será como máximo de 3 metros, en el caso de calles de menos de 5 metros de anchura el hueco será como máximo de 4 metros.

- No están permitidas las puertas enrollables. Los materiales de estas puertas han de armonizar con el conjunto de fachada y deberán ser de madera barnizada o lacada, o de aluminio imitando la madera, en cualquier caso, en tonos oscuros.

k) El plano de fachada debe quedar ocupado en toda su superficie por el cerramiento, con la composición de huecos señalada, no permitiéndose retranqueos del cerramiento respecto al plano de fachada, ni manifestar exteriormente la estructura de hormigón, columnas, etc. que rompan la continuidad de las fachadas adyacentes.

l) No está permitido que los vuelos se constituyan como una continuación de los forjados de hormigón, optando por las soluciones de forja, fundición o acero (no se permiten los acabados brillantes como los aceros inoxidable o galvanizados) tanto para las barandillas como para la estructura portante.

m) Quedan prohibidos los miradores.

02.- Materiales:

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

a) En las fachadas se utilizarán materiales que se integren con los tipos tradicionales de la zona.

Se recomiendan los siguientes materiales: ladrillo al descubierto con aparejo tradicional y color natural, o bien con revoco ligero al uso de las fábricas tradicionales; revocos con la textura y color dominante en el entorno próximo; alicatados o revestimientos cerámicos en formatos y disposiciones constructivas coherentes con el área de ubicación y la buena práctica de ejecución.

b) Los criterios compositivos y de acabados serán los siguientes:

- Muros de fachadas lisas y revestidas con mortero y pintura o alicatadas.
- Rejas y barandillas de balcones de hierro, fundición o acero.
- Los zócalos de protección en planta baja tendrán una altura máxima de 1,30 metros, y deberán ser de piedra natural, aplacados de piedra artificial o alicatados.
- Las carpinterías de puertas y ventanas serán obligatoriamente de madera barnizada o lacada, o de aluminio imitando la madera, en cualquier caso, en tonos oscuros.
- Las persianas serán exteriores del modelo tradicional, de madera enrollables; o enrollables de aluminio imitando la madera con caja en el interior, en cualquier caso, en tonos oscuros.

03.- Rótulos publicitarios:

a) Queda prohibida la instalación de rótulos de carácter publicitario, insertos en la fachada del inmueble o que sean perceptibles desde el espacio público.

b) Se exceptúan los que se adosen a los huecos de planta baja cuando no sobresalgan del plano de fachada, su superficie no exceda de un metro cuadrado y se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos de planta baja, y siempre armonizando con el esquema general de composición de fachada del edificio.

c) No se permiten los rótulos publicitarios en las plantas altas.

d) Se permite la señalética en los espacios públicos para mejora de la orientación y movilidad sostenible. Se incorporará en los Proyectos de Urbanización la señalética horizontal de ayuda a los discapacitados visuales. La señalética vertical dispondrá de un tamaño y diseño acordes con el especial entorno de esta Subárea de Ordenación.

04.- Cubiertas:

a) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En este último caso, la pendiente de al menos un faldón será hacia el espacio público y de teja cerámica árabe o plana de acabado terroso o vidriado. La pendiente de estos faldones será como máximo del 40 % y como mínimo del 30%. Los planos de cubierta tendrán pendiente única en toda su longitud. En los faldones que den al espacio público no podrán abrirse ningún tipo de huecos.

b) Las fachadas se rematarán obligatoriamente mediante aleros, en su encuentro con la cubierta con una longitud máxima de vuelo de 35 cms. Se solucionarán constructivamente utilizando las técnicas propias de la zona.

c) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas y elementos de ventilación estática. Las antenas deberán quedar no visibles desde los espacios públicos.

05.- Instalaciones e infraestructuras en fachada:

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

a) Queda prohibida la colocación de antenas de cualquier tipo en los paramentos de fachada. Su situación deberá realizarse en cubierta en la segunda crujía interior como mínimo, con la finalidad de que no sean visibles desde el espacio público.

b) Queda prohibida la ubicación de las instalaciones, como aire acondicionado en fachada. Se colocarán en cubierta en la segunda crujía como mínimo o en una fachada no visible desde el espacio público. En el caso de que estas soluciones sean inviables, se colocarán integradas en el faldón de la cubierta, utilizando los métodos necesarios para que queden ocultas y no sean visibles desde la vía pública.

c) La ubicación de las placas solares será la adecuada para que no sean visibles desde la vía pública. En caso de que estas ubicaciones sean inviables, se colocarán integradas en el faldón de la cubierta. También podrán ubicarse en las condiciones establecidas en el artículo I-50-2.

d) La colocación del nuevo cableado por fachada deberá ocultarse con carácter general, bajo regatas, canaletas y demás elementos que no distorsionen la composición general de la fachada.

06.- Intervenciones en las edificaciones:

a) La intervención sobre la edificación existente obligará en las reformas de plantas bajas y locales comerciales a ajustarse a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras intervenciones.

b) A tales efectos se someterán a las siguientes determinaciones:

- Se prohibirán las reformas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se exigirá la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos, o bien que no excedan de 60 cm. de altura ni sobrepasen 1 m² de superficie, debiendo ir siempre situados por debajo de los toldos o marquesinas.
- La solución proyectual de la portada contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

07.- Toda licencia de obra mayor y/o que afecte a cualquier elemento de carácter morfológico para ser concedida, deberá poseer el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio de los inmuebles comprendidos dentro del ámbito del BIC.

Decimosesta. Índice de edificabilidad neta

Sección Segunda

Subzona de Ordenación Ensanche ENS 1

Artículo 1.18.-Índice de edificabilidad neta.

El índice de edificabilidad neta aplicable a cada parcela de suelo será el establecido en los Planos de la Serie C del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Analizadas las hojas C del Plan General se detecta que existen manzanas clasificadas como ensanche (ENS-1), que estaban incluidas en el ámbito M4 y carecen de una edificabilidad asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia. El desarrollo del ámbito M4 se produjo a través del PEPRI.

Por ello se propone que se asigne el correspondiente índice de edificabilidad bruta a las parcelas que no han quedado reflejadas y se incorpore un plano donde se reflejen las edificabilidades de cada una de las parcelas tal cual determina el artículo 35 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en el que se dice que la ordenación pormenorizada se establece como desarrollo de la ordenación estructural y contendrá la regulación detallada de los usos del suelo de cada subzona.

(SE VA A REALIZAR PLANO MODIFICADO EN BASE A LO INDICADO)

Se ha elaborado el Plano 8 B y fichas de altura de la edificación en el que se determinan los parámetros indicados.

Decimoséptima. Aumento de altura en edificios protegidos

Artículo 1-55 Elementos patrimoniales protegidos

2.6 Los Bienes Inmuebles de Protección General Tipológica, en el caso de poseer una planta podrán sobre elevar una planta adicional, manteniendo la misma huella. En el caso de poseer dos o más plantas mantendrán el volumen existente.

La previsión de este artículo resulta aplicable a todos los edificios catalogados, sin tener en cuenta su emplazamiento y relación con el entorno inmediato.

Por ello se propone que se determine en la ficha de catalogación y en el plano u ordenanza grafica los edificios que pueden optar por ese aumento de volumen y en qué condiciones respecto a su altura y otros aspectos de integración patrimonial.

(SE HA PROCEDIDO A DISTINGUIR ENTRE PROTECCION PARCIAL Y TIPOLOGICA. LA PARCIAL NO SE PUEDE MODIFICAR EL VOLUMEN. YA ESTÁ REGULADO)

Decimoctava. Fichas y planos de catálogo y paleta de colores

En relación a la documentación referente al catálogo se observa lo siguiente:

1. Si bien los tomos 3 y 4 del catálogo cultural, proponen los criterios de protección que señala el apartado 9 del anexo VI de la LOTUP, en cuanto a los niveles generales de protección de cada uno de los edificios catalogados, no existe un listado o tabla Excel que resuman y faciliten su búsqueda, como herramienta de trabajo, por lo que resulta complicado la localización de un edificio y su nivel de protección.
2. El catálogo patrimonial resulta incompleto, pues no existe un criterio claro para discernir el valor arquitectónico y el histórico, así bien no se incorporan fichas individuales completas que determinen en los edificios con protección tipológica, sus valores intrínsecos o incluso los elementos impropios que pudieran ser objeto de mejora protección o en su caso erradicación.
3. No se hace referencia a una paleta de colores que sirva de base para la identificación de la gama de colores tipológicos del Conjunto histórico Cabanyal.
4. Si bien se ha identificado en el plano de información I.20, la parcelación con edificación protegida en el planeamiento vigente no existe un plano propuesta que refleje la identificación de los edificios catalogados, por el nuevo PEC.

Por lo que se solicita que se incorpore la documentación necesaria para tener un catálogo patrimonial funcional, completo y detallado.

(SE HA PROCEDIDO A DISTINGUIR EN EL CATALOGO ENTRE PROTECCION PARCIAL Y TIPOLOGICA. LA PARCIAL NO SE PUEDE MODIFICAR EL VOLUMEN).

RESPECTO A LAS FICHAS HAY UN LISTADO CON FOTOS Y ELEMENTOS A PROTEGER.

También existe toda la información en formato EXCEL para su utilización.

Decimonovena. Protección de edificios y fichas de protección.

En relación con la protección de los edificios que constituyen la arquitectura mayoritaria del barrio, se puede apreciar una cierta incoherencia en el tipo de protección asignada a este tipo de edificios residenciales de dos o tres plantas, de carácter no monumental.

La declaración del BIC del Conjunto Histórico Protegido del Cabanyal los señala como fincas y casas “arquitectura popular de clara raigambre eclecticista”.

Asimismo, la Memoria del Catálogo del PEC, en la justificación de los criterios para clasificar los inmuebles que integran el Catálogo, en el punto 2. “Lenguaje arquitectónico” señala lo siguiente:

Modernismo popular: es el estilo arquitectónico que se ha definido como idiosincrático del Cabanyal, resultado de la adaptación del lenguaje modernista a los gustos y las necesidades de las clases populares. El uso de la cerámica como elemento decorativo (azulejos, mosaicos, paneles), la profusión ornamental de tipo floral (rejería, carpintería, molduras y remates) y la viveza de colores (verdes, azules, blancos) son algunas de sus principales rasgos definitorios. En algunos casos el influjo modernista también se percibe en el alzado de la fachada, con perfiles ondulados y dentados que rompen con las líneas rectas características de otros estilos.

Eclecticismo: bajo este término se ampara una gran diversidad de lenguajes cuyo principal elemento en común es la heterodoxia, en el sentido de una combinación libre de elementos procedentes de distintos estilos arquitectónicos, tanto coetáneos como pretéritos. No se trata de una lectura literal, como hace el historicismo, de arquitecturas históricas, sino de una reinterpretación. En el Cabanyal se plasma sobre todo a través del recurso a elementos decorativos de la arquitectura clásica (palmetas, acróteras, frontones, columnas, metopas, volutas), pero también a través de la influencia neo-renacentista y neo-barroca.

Tanto de la declaración del BIC como de los criterios del Catálogo se desprende que una parte importante del valor del BIC son estos edificios residenciales no monumentales, que responden en su mayoría en el diseño y composición de sus fachadas a los estilos modernista popular y eclecticismo, siendo los elementos característicos de sus fachadas el uso de diferentes materiales con función decorativa (“El uso de la cerámica como elemento decorativo (azulejos, mosaicos, paneles), la profusión ornamental de tipo floral (rejería, carpintería, molduras y remates) y la viveza de colores (verdes, azules, blancos)”, y “En el Cabanyal se plasma sobre todo a través del recurso a elementos decorativos de la arquitectura clásica (palmetas, acróteras, frontones, columnas, metopas, volutas)”).

Sin embargo, el Catálogo de protecciones que asigna el nivel de protección a estos edificios les otorga una protección tipológica a unos edificios cuyo valor patrimonial son sus fachadas y sus elementos ornamentales.

La protección tipológica tiene un carácter abstracto y se refiere a la protección de alguna característica tipológica, como pueda ser un tipo de parcela, los patios, pero no puede referirse a todos estos elementos constructivos y decorativos y ornamentales que se incorporan a las fachadas, que son parte de la idiosincrasia y la imagen del Cabanyal.

Asimismo, se considera que las fichas de protección deberían ser fichas individualizadas que describan el elemento catalogado con todos sus detalles, con imágenes y criterios de intervención, de forma que quede muy claro el estado de conservación, dado que las sucesivas intervenciones en los edificios pueden provocar la pérdida de estos elementos si no están bien definidos y documentados.

Por ello se propone que la protección de estos edificios debe ser la parcial y no la tipológica, porque constituyen la arquitectura mayoritaria del barrio, son edificios residenciales de dos o tres plantas, de carácter no monumental, cuyas fachadas responden a los estilos del modernismo popular y al eclecticismo, con una composición de huecos de fachada básica y cargadas en mayor o menor medida de elementos ornamentales propios como azulejos, mosaicos, paneles, cerrajerías, carpintería, molduras y remates o palmetas, acróferas, frontones, columnas, metopas, volutas ...

Estas fachadas se deben mantener, proteger y, en su caso, reponer si se han perdido alguno de sus elementos y están documentados.

También se considera que los edificios son un todo, no únicamente una fachada y, por tanto, si estos edificios conservaran elementos con valor patrimonial en su interior como pavimentos nolla, pavimentos hidráulicos de interés, zócalos de azulejos, puertas modernistas o elementos singulares como chimeneas, escayolas, etc, se deberían proteger al menos con una protección genérica que obligue a documentarlos y a ser valorados por la Comisión Municipal de Patrimonio para, en su caso, mantenerlos integrándolos en los propios edificios.

(LA PROTECCION PARCIAL MANTIENE FACHADAS Y VOLUMEN. EN EL PROYECTO DE REHABILITACION SE DEBERÁ ESTUDIAR CUALQUIER OTRO ELEMENTO A PROTEGER). CONTROLAR EN LA COMISION DE PATRIMONIO.

Se ha incluido la Protección Parcial en el Catálogo.

Vigésima. Trazado del carril bici de la calle Pescadores en su encuentro con el antiguo bulevar San Pedro.

El carril bici de la calle Pescadores constituye uno de los ejes principales dentro del viario no motorizado del barrio del Cabanyal, permitiendo la continuidad de los carriles bici de la Avenida Blasco Ibáñez en dirección a la costa y facilitando la movilidad sostenible dentro del propio barrio del Cabanyal.

No obstante, en la actualidad, el trazado de dicho carril bici por la calle Pescadores se encuentra interrumpido a la altura de las calles San Pedro y Luis Despuig, con unos quiebros en su trazado que le restan funcionalidad y conectividad.

Dado que la manzana entre la calle San Pedro y Luis Despuig a la altura de la travesía Pescadores se encuentra en la actualidad vacante de edificaciones tras el derribo de las mismas.

Por ello se propone modificar las alineaciones a la altura de las calles San Pedro y Luis Despuig de manera que se de una solución de continuidad adecuada al carril bici de la calle Pescadores, pudiendo ser incluso una pequeña zona verde en dicha manzana por

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

donde discurra el carril bici de manera que se le dote de un trazado y de una continuidad propios de la relevancia de este en la red viaria no motorizada del barrio y de Valencia.

(REVISAR EN EL PLANO DE ALINEACIONES Y HABLARLO CON EL SERVICIO MUNICIPAL DE MOVILIDAD)

ANEXO 1

RESPUESTA AL INFORME PREVIO EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DEL PLAN ESPACIAL CABANYAL-CANYAMELAR

RESPUESTA AL INFORME PREVIO EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DEL PLAN ESPACIAL CABANYAL-CANYAMELAR FORMULADO POR EL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y PAISAJE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL Y PAISAJE DE LA CONSELLERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD DE LA GENERALITAT VALENCIANA.

Analizadas las observaciones técnicas expuestas en el Informe previo en materia de Infraestructura Verde y Paisaje del Plan Espacial Cabanyal-Canyamelar formulado por el Servicio de Infraestructura verde y paisaje perteneciente a la Dirección General de Política Territorial y Paisaje de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad de la Generalitat Valenciana, procede exponer las consideraciones siguientes emitidas oportunamente por el Equipo Redactor del Plan en respuesta a las observaciones planteadas y cuyas determinaciones y consecuencias jurídico-urbanísticas de carácter normativo se recogerán en el documento final del Plan Especial, tanto en sus Normas Urbanísticas en los aspectos que les correspondan, como en su Estudio de Integración Paisajística, expediente que se someterá a la preceptiva aprobación provisional municipal y, tras ella, a la definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia.

Procede por tanto y a continuación, responder de manera argumentada y justificada a las observaciones y consideraciones técnicas señaladas en el Informe elaborado por el Servicio de Infraestructura verde y Paisaje

- A la Consideración 1)-a). -

Con respecto a “la exclusión del ámbito ocupado por las instalaciones deportivas de la Autoridad Portuaria de Valencia” procede señalar que según el artículo 56 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, la zona de servicio de los puertos estatales y el dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima se han de identificar por los planes urbanísticos como Sistema General portuario (Red Primaria en terminología de la legislación valenciana).

En el caso del suelo correspondiente a las Instalaciones Deportivas que se señalan en el Informe, debe señalarse que su ámbito espacial fue excluido por el Ayuntamiento a instancias de la Autoridad Portuaria del ámbito del PEC, teniendo en cuenta, por un lado, su pertenencia al patrimonio portuario, y por otro que su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I. En particular está previsto el desarrollo de dicha parcela denominada Parcela E-04 por medio de un Estudio de Detalle.

Se adjuntan las fichas de desarrollo con los parámetros urbanísticos.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I. MEMORIA
CON EFICACIA NORMATIVA

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA E-04

Parámetros urbanísticos

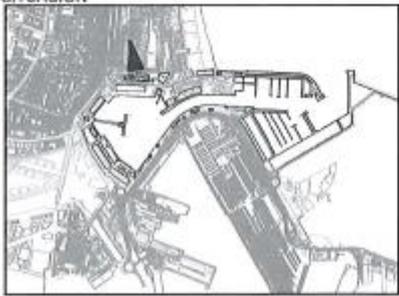
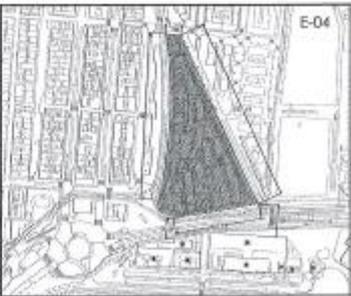
Superficie del ámbito	15.314,00 m2
Uso dominante	Terciario
Edificabilidad máxima de uso TER	9.188,40 m2t
Superficie mínima EL-4*	7.657,00 m2s
Superficie mínima EL	1.531,40 m2s

Objetivos y criterios de la ordenación

- El objetivo de la ordenación es la integración de este antiguo vestigio portuario en su entorno urbano, manteniendo el espacio libre de uso deportivo existente y erradicando las edificaciones de uso portuario que se encuentran en el ámbito (naves taller y de almacenamiento), para incorporar actividades urbanas más adecuadas, junto con nuevo suelo dotacional de uso público.
- La ordenación calificará al menos el 50% de la superficie de la manzana como EL4*, cuyas condiciones serán las del artículo 6.76 de las NNUU del PG88
- Reservará como mínimo el 10% de la superficie como espacio libre de uso público.
- La altura máxima de la edificación será de VII plantas.
- La ordenación procurará una solución urbanística en el frente a la calle Dr. Marcos Sopena que contemple al menos, los siguientes aspectos:
 - Posibilitará obtener una sección aproximada de 40 m en la calle Dr. Marcos Sopena, medida desde la alineación del edificio Docks, de acuerdo con el diseño final de esta vía que se establezca.
 - El espacio libre de uso público exigido deberá ubicarse colindante con esta calle.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I

FICHA URBANÍSTICA	
NOMBRE	
E-04	SUPERFICIE
	15.314 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T, TERCIARIO
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE. RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TOF. / TCO.
USOS INCOMPATIBLES	RESIDENCIAL
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	80%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	9188,40 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	7
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	30 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
COMPLEMENTARIO COMERCIAL	
OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
Ver Anejo a esta ficha sobre estudio de detalle.	
ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)	
SITUACIÓN	PLANTA
	

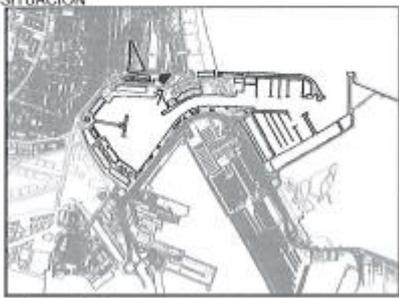
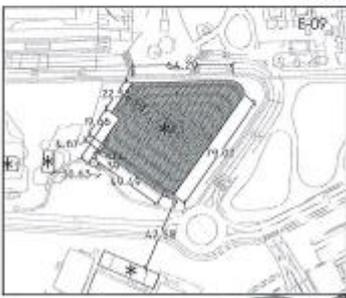


Merece la pena resaltar que la altura máxima prevista es todo el ámbito de Estudio de Detalle es de 7 plantas.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

También merece la pena resaltar a los efectos de consideraciones paisajísticas la Ficha Urbanística y del Catálogo del Edificio de los Doks.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I

FICHA URBANÍSTICA	
NOMBRE	
E-09	SUPERFICIE 5.202 m ²
MUNICIPIO	VALENCIA
PLAN	PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
USO GLOBAL	T. TERCIARIO
USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	TRE.4 RECREATIVO
USOS COMPATIBLES	TOF.2 / TCO.3 / THO
USOS INCOMPATIBLES	ALM. / IND. / PAR.2 / THO.2
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA MÍNIMA	5.202 m ²
SUBPARCELAS	
INTENSIDAD	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN	100%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	26.010 m ²
VOLUMEN Y FORMA	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	5
ALTURA MÁXIMA REGULADORA	22 m
SÓTANOS	SI
SEMISÓTANOS	SI
CUERPOS VOLADOS	SI
TRANSPOSICIÓN DE USOS DEL DEUP	
OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos. Art. 18 NNUU	
La solicitud de licencia se acompañará de un estudio de integración paisajística de la solución propuesta.	
Ver Catálogo de Bienes Protegidos.	
ESQUEMA GRÁFICO (CON EFICACIA NORMATIVA)	
SITUACIÓN	PLANTA
	
A U V	valenciaport Autoridad Portuaria de Valencia
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

PLAN ESPECIAL MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

DOCKS

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA
17 NOV. 2014

7. ENTORNO DE PROTECCIÓN:
No procede

8. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN:

Conservación
Restauración
Eliminación de elementos impropios
Reposición de elementos primitivos
Reforma y redistribución interior

Se admitirá la sobre elevación de tres nuevas plantas de carácter no mimético sobre la totalidad o parte de la actual planta segunda. En tal caso, la altura del edificio terminado no superará la altura de doce metros (12 m.) medidos sobre la cara superior del último forjado existente.

9. NORMATIVA DE APLICACIÓN: Normas Urbanísticas del Plan Especial

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:
AA.VV. Guía de Arquitectura de Valencia. Valencia. 2007
AA.VV. Conocer Valencia a través de su arquitectura. Valencia: 2001
Guía de Arquitectura de Valencia. CTAV 2007

11. OBSERVACIONES:
USO : Terciario en todas sus modalidades y categorías.

Como determinación singular, se puede observar cómo está prevista una sobre elevación en los Doks “de tres nuevas plantas de carácter no mimético...”

No obstante, lo anterior, el citado ámbito ha sido incluido dentro del análisis del EIP, en concreto se encuentra dentro de la Unidad de Paisaje nº6- Barris Maritims.

Por tanto, teniendo en cuenta que el Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I ha sido informado favorablemente por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, tal como aparece en la Resolución de 4 de Diciembre de 2014 de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, no procede incorporar al Informe del PEC la referencia que se hace a la Zona E-4, en donde se ubican instalaciones deportivas, almacén, oficinas y comedor.

- **A la Consideración 1)-b)-**

Con respecto a la utilización de los Recursos Paisajísticos extraídos del Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del Plan General de 2010:

Tal como se recoge en este epígrafe, en la versión definitiva del EIP se completará la caracterización de los recursos paisajísticos con todos los elementos incluidos en el Catálogo del PEC, que incluye, además de los recogidos en el Catálogo Estructural de Bienes y Espacios Protegidos de Valencia, los que el propio PEC incorpora. Estos recursos quedan definidos en el apartado 10 de la Memoria del Catálogo del PEC

- **A la Consideración 1)-c)-**

Con respecto a la necesidad de completar el Análisis Visual realizado

El EIP incluye entre los puntos de observación elegidos para realizar el análisis visual de las actuaciones propuestas un punto de observación situado en la Calle Mediterráneo, desde la que se evalúan las visuales desde este punto hacia el litoral, en particular la incidencia visual de las actuaciones propuestas en la UE2 y en el PAA4. No obstante, y a la vista de esta consideración, se ampliará el número de los puntos de observación en las unidades de paisaje UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal y UP6. Barrios Marítimos, al objeto de completar el análisis visual desde estos ámbitos hacia el litoral.

- **A la Consideración 1)-d)-**

Con respecto al procedimiento de Participación Pública.

Como puede apreciarse de la documentación del expediente de la tramitación del PEC, la participación pública y ciudadana ha sido extensa e intensa, con multitud de reuniones tanto de asambleas como de comisiones de trabajo, analizando varios aspectos del PEC en el que se incluye la valoración de los recursos del Paisaje. También fue remitida al Ayuntamiento la información necesaria para la realización de la Encuesta para su inclusión en la web municipal.

En cualquier caso, la valoración final de las unidades y recursos paisajísticos se realizará de acuerdo con lo indicado en el apartado 4.4 Valoración del Paisaje del EIP, que coincide con lo indicado en el apartado b) 4º del Anexo I de la LOTUP. En este sentido, y como se indica en el citado apartado, todos los elementos del paisaje ya reconocidos por la legislación en materia de patrimonio cultural se les asignará el máximo valor.

No obstante, y en la medida que sea necesaria una segunda exposición pública, se podrá insistir o perfeccionar la Participación Pública correspondiente a la valoración de los recursos paisajísticos.

- **A la Consideración 1)-e)-**

Con respecto a la inclusión en el Catálogo de todos los elementos, unidades y recursos del paisaje:

Se incluirán en el Catálogo los elementos, unidades y recursos del paisaje.

- **A la Consideración 1)-f)-**

Con respecto a la integración en las Normas Urbanísticas de las medidas de integración paisajística:

- **A la Consideración, sin identificación concreta, relativa a las Normas Urbanísticas. -**

Procede incorporar a las Normas Urbanísticas todo aquello que se considere contingente desde el punto de vista del Paisaje.

. Con respecto al **primer Apartado** relativo a la exención en la agregación de parcelas permitida para el uso Dotacional:

Se añadirá un tercer párrafo al epígrafe 3 el artículo I.12 de la Normativa del siguiente tenor:

Las limitaciones anteriores no resultarán de aplicación en el caso que se pretenda implantar un uso Dotacional o un uso Residencial Comunitario. En estos supuestos, se permitirá agregar las parcelas que resulten necesarias para posibilitar la implantación del uso, siempre que se mantengan, mediante pautas formales de diseño y de composición, las condiciones volumétricas, de parcela y longitudes de fachada que caracterizan el ámbito, debiendo ser informado el proyecto edificatorio por la Comisión Municipal de Patrimonio.

. Con respecto al **segundo Apartado** relativo a la instalación de paneles solares en medianeras:

Se modificará el epígrafe 2 del artículo I.48, que quedará redactado de la siguiente forma:

2. Podrán instalarse paneles solares en ellas siempre que se compongan con tratamiento de fachada y no provoquen deslumbramientos, reflejos o efectos artificiales que pudieran distorsionar la escena urbana

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

. Con respecto al **tercer Apartado** relativo a la preservación e integración de la Infraestructura Verde y de las trazas del antiguo pavimento de rodeneo existente y su posible implantación en el Sistema de Drenaje Urbano Sostenible (artículo I.51 de la Normativa urbanística): Dentro de la “Vía Verde interna” que transcurre a lo largo de la ordenación tomando como base el antiguo trazado del ferrocarril se procede a mantener el antiguo pavimento de adoquín de rodeneo, incluido dentro del Catálogo de Protección.

. Con respecto al **cuarto Apartado** relativo a la incorporación en la normativa de la obligación de formular Estudios de Integración Paisajística en la nuevas Unidades de Ejecución: **Se asume la observación y se incorporará a las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondientes a las Unidades de Ejecución.**

Además, se añadirá un nuevo artículo **a la Sección Tercera, Paisaje, del Capítulo 3, Aspectos regulatorios específicos, del siguiente tenor:**

Artículo I.XX.- Estudios de Integración Paisajística.

Las actuaciones urbanísticas y edificatorias que se deriven del desarrollo del PEC deberán incluir entre su Documentación integrante un Estudio de Integración Paisajística particularizado que, a la vista de la ordenación y edificación concreta que se vaya a desarrollar finalmente, será el que analizará en detalle los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de la introducción de las correspondientes medidas de integración que eviten, reduzcan o corrijan los impactos, en su caso, que sean detectados. Estos Estudios de Integración Paisajística deberán ser informados por la Comisión Municipal de Patrimonio u órgano que ésta determine.

- A la Consideración 2).-

De nuevo se hace referencia a la exclusión del ámbito ocupado por las instalaciones deportivas de la Autoridad Portuaria de Valencia.

En aras de evitar reiteraciones impropias, nos remitimos a la respuesta expuesta en la Consideración 1)-a).

- A la Consideración 3).-

De nuevo se hace referencia a la ordenación de la Infraestructura Verde, a su interconexión interior y exterior, así como su articulación con “el sendero público sobre las antiguas vías de FEVE”.

En aras de evitar reiteraciones impropias, nos remitimos a la respuesta expuesta en el tercer Apartado la Consideración 1)-g), si bien ampliaremos **el plano de la “Vía Verde” con todas las interconexiones de los elementos verdes del entorno.**

Con respecto a incluir en la normativa las disposiciones específicas para el tratamiento adecuado de la Infraestructura Verde:

En la versión preliminar del PEC, los elementos de la infraestructura verde de su ámbito territorial quedan recogidos en el plano de ordenación O.06 Infraestructura Verde. La interconexión entre ellos se realiza a través de viarios de coexistencia (algunos existentes y otros propuestos por el propio PEC) y de un sendero público sobre las antiguas vías de FEVE. Esos viarios de coexistencia garantizan la conexión física y funcional entre los elementos de la Infraestructura Verde del ámbito del PEC, y de estos con los de la ciudad situada a poniente con su frente litoral (fundamentalmente mediante las llamadas travesías), así como entre los tejidos urbanos localizados al N y S del ámbito del PEC (mediante los viarios de coexistencia paralelos a la línea de costa o por el citado sendero público).

No obstante, en la nueva versión del PEC, sobre la traza del sendero público del ferrocarril se localiza una “Vía Verde” que potencia las interconexiones N-S por su propia configuración y se constituye por sí sola como un elemento fundamental de la infraestructura verde en el ámbito del PEC.

Con respecto a la formulación de “un estudio conjunto y específico” que analice la conformación de la franja de transición creada entre el Barrio histórico del Cabanyal-Canyamelar y el frente marítimo generada por las Actuaciones estudiadas en las Unidades de Paisaje “Antiguos Trazados Ferroviarios” y “Clot” (UE-1, UE-2, PAI Piscinas y ENP) y que venga a justificar la disposición de “un tejido urbano capaz de articular ambas tramas y dotar de un fondo escénico adecuado a la actual fachada marítima”, procede señalar lo siguiente: teniendo en cuenta las nuevas disposiciones volumétricas y la disminución de alturas en las edificaciones de las UEs que se han adoptado tras el Estudio de Alegaciones.

Se procederá a realizar una infografía y planos del nuevo Frente Litoral.

Como se ha comentado con anterioridad, cada una de las actuaciones urbanísticas y edificatorias derivadas de la aprobación del PEC (en particular el desarrollo de las correspondientes Unidades de Ejecución y Programas de Actuación Aislada) deberán contar con un estudio de integración paisajística particularizado.

Se puede considerar que la elaboración del estudio particularizado que se cita en este apartado, y dado que la ordenación pormenorizada propuesta por el PEC no resulta vinculante, corresponde a esta fase posterior de desarrollo, y que serán los preceptivos Estudios de Integración Paisajística los que determinarán la bondad de las soluciones planteadas de cara a dotar de un adecuado fondo escénico a la actual fachada marítima, estableciendo en su caso las correspondientes medidas de integración paisajística.

- **A la Consideración 4)-b)-**

Con respecto a la aplicación del artículo 13.2.b) del PATIVEL con respecto a la determinación de los Índices de Edificabilidad Bruta atribuibles a las actuaciones urbanizadoras, procede señalar lo siguiente:

El citado artículo 13 del PATIVEL denominado “Suelo común del litoral. Definición y régimen” no resulta aplicable al ámbito del PEC pues afecta exclusivamente a **“los suelos en situación básica de rural en la franja de 1.000 metros medidos desde el límite inferior de la ribera del mar tierra adentro”**, tal como se establece con total claridad en el apartado 1 del artículo.

Asimismo, el apartado 2.b) señalado en el Informe tampoco se refiere al suelo clasificado legalmente como Urbano tal como resulta ser el del Cabanyal-Canyamelar. De hecho, este apartado se limita a prohibir la clasificación de **“nuevos suelos como urbanizables o urbanos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70% de los suelos urbanos y urbanizables existentes en la franja de 1.000 metros”**, y la referencia que se realiza al Índice de Edificabilidad bruta, tampoco resulta de aplicación al PEC pues afecta exclusivamente a **“los nuevos suelos”** que pudieran reclasificarse (primera condición expresada al inicio del Apartado 2-b) **“como urbanizables o urbanos”**, reclasificación que parte del suelo Rural-No Urbanizable, tal como establece la regulación básica de este precepto del PATIVEL.

- **A la Consideración 4)-c)-**

Con respecto a la adopción de medidas específicas para la configuración de las zonas de borde: **Se propone el establecimiento de un Programa de Paisaje específico para la configuración de las zonas de borde del ámbito del PEC, que será incorporado a la versión definitiva del EIP.**

- **A la Consideración 4)-d)-**

Con respecto a la formulación de un estudio específico relativo a la ordenación de la Subzona ENP: Procede tener en cuenta, por un lado la nueva propuesta de Ordenación que se adopta para el PAI Piscinas con la finalidad de garantizar la permeabilidad transversal y, por otro, el esponjamiento que se produce en la ENP con la previsión de los nuevos edificios destinados a Viviendas Protegidas y Dotacionales, y el Hotel como hito puntual de referencia urbana, frente a la disposición de la “mega-piscina” que estaba prevista en el planeamiento anterior. En consecuencia, se procederá a realizar una infografía y planos de la nueva Ordenación que se establece en el PEC (abarcando el entorno de la Marina con el Hotel de 30, plantas) y otra comparativa de la Ordenación que resultaba del planeamiento anterior.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

Como ya se ha comentado, la Ordenación Urbanística para las distintas Unidades de Ejecución y Programas que propone en el PEC es indicativa; en consecuencia, la evaluación de los impactos que produzca el desarrollo de las mismas sobre las principales vistas y perspectivas del ámbito debe ser realizada por los Estudios de Integración Paisajística que deben formar parte de los instrumentos de desarrollo del PEC.

- **A la Consideración 4)-e)-**

Con respecto a la inclusión de las determinaciones normativas en la nueva ordenación de futuro planteada para el Paseo Marítimo:

En la documentación del PEC se expone en su parte propositiva la necesidad de reconsiderar el Paseo Marítimo por considerarlo obsoleto a las necesidades y criterios actuales. No obstante, es algo que depende por completo de la voluntad política, entendiéndose que no es oportuno incluirlo dentro de unas normas regulatorias.

Parece oportuno plantear un Programa de Paisaje que pueda servir para el establecimiento de criterios para la redacción de un nuevo proyecto de Paseo Marítimo.

También parece oportuno dadas las dificultades que se observan en el cosido de bordes, incluir en la parte propositiva del PEC la redacción de un Plan Especial del Frente Marítimo que abarque desde la Patacona hasta Pinedo. Son multitud de recursos urbanísticos, funcionales, paisajísticos, económicos, etc. que es necesario ordenar desde una perspectiva unitaria, evitando la fragmentación existente en estos momentos.

Por último, se anexan algunas de las fichas del análisis visual del estudio de Integración Paisajística del Plan Especial de la Marina Real Juan Carlos I que entendemos pueden ayudar a referenciar la Ordenación propuesta.

En Valencia, a 11 de septiembre de 2019.

Por el Equipo Redactor.

Gerardo Roger Fernández

Enric Cardona Borrás

Sergio Fernández Monedero

Luis Casado Martín

Juan Gumbau Bellmunt

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

ANEXO
VISUALES PLAN ESPECIAL MARINA REAL

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).



Ordenación urbanística Visual desde la actuación

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA H.E. CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DEL ÁMBITO PATRIMONIAL (ÁMBITO I), Y SUSPENDIDO EN EL ÁMBITO DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 6 DE MAYO DE 2014.



Punto de Observación desde Eugenia Vives

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento se ajusta al aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de febrero de 2014 y a lo indicado en el Decreto del Conseller de 23 de abril de 2014. EL SECRETARIO.



Punto de Observación desde la actuación

Edificación Delineada

Patrimonio Protegido dentro del ámbito del Plan Especial. Condiciones especificadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

Nueva Edificación

2.2. JUN. 2014

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PARSABÁTICA Y VESIAL

Con respecto a la integración visual de BICKER, recurso paisajístico de interés cultural, la actuación tiene un Impacto MODERADO. Desde Eugenia Vives, el edificio Viles o Venti ya se interrelaciona 2 plantas, así que una más aporta sobre el paisaje. LA H.E. URBANÍSTICA DE CADA PARCELA, ESTABLECE EN SU CASO LA NECESIDAD DE REDACTAR SU PROPIO ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PARSABÁTICA.



Ordenación urbanística Visual desde la actuación

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALÈNCIA

Plan EIP.13.2

PLANO DE DETALLE



Ordenación urbanística Visual desde la actuación

Se protegen los recursos paisajísticos existentes. A nivel paisajístico se introducen MEJORAS. Se interviene en el entorno próximo de la actuación, se mejoran los edificios que rodean el paisaje, se crean nuevas vegetación, espacios esportivos y pequeñas edificaciones que dotan de vida a itinerarios preexistentes.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento se ajusta al aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de mayo de 2014 y a lo indicado en el Decreto del Conseller de 23 de abril de 2014. EL SECRETARIO.

* LA H.E. URBANÍSTICA DE CADA PARCELA ESTABLECE EN SU CASO LA NECESIDAD DE REDACTAR SU PROPIO ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PARSABÁTICA.



Punto de Observación desde Avenida del Puerto

Algunas óptimas de observación



Ordenación urbanística Visual desde la actuación

Edificación Delineada

Patrimonio Protegido dentro del ámbito del Plan Especial. Condiciones especificadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

Nueva Edificación

2.2. JUN. 2014

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA H.E. CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DEL ÁMBITO PATRIMONIAL (ÁMBITO I), Y SUSPENDIDO EN EL ÁMBITO DE LA ZONA QUE AFECTA AL PTR-3 SISTEMA GENERAL PORTUARIO (ÁMBITO II) EN FECHA 6 DE MAYO DE 2014.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

MEIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se protegen los recursos paisajísticos existentes. A nivel paisajístico se introducen MEJORAS. Se interdicen en el entorno próximo de la actuación, se vetan los edificios que degradan el paisaje, se añade nueva vegetación, espacios de esparcimiento y pequeñas edificaciones que dotan de vida a los rincones preexistentes.

* LA RIMA URBANÍSTICA DE CADA PARCELA DEBE TENER EN SU CASO LA NECESIDAD DE REDACTAR SU PROPIO ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.




Edificación Existente

Nueva Edificación

♦ Potencia el Protección dentro del ámbito del Plan Especial. Condiciones específicas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento se ajusta al aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21 de mayo de 2014 y a lo indicado en el Decreto del Consejo de 22 de abril de 2014. EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA IBERE, CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DEL ÁMBITO PATRIARCAL (ÁMBITO II), Y SUPLENIDO EN EL ÁMBITO DE LA ZONA QUE AFECTA AL PIT-3 SISTEMA GENERAL PORTUARI (ÁMBITO I) EN FECHA 9 DE MAYO DE 2014.

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALÈNCIA

Plan nº EIP.14.3

TIPO: PLANO DE DETALLE

BRANQUE DE OBSERVACIÓN

VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

La actuación en la parcela A-06 tiene un impacto SIGNIFICATIVO a nivel paisajístico, tanto por su relación con los recursos paisajísticos existentes como por la alteración del perfil de la ciudad. Pero es una alteración buscada. La ciudad conoce del referente visual que obliga a crear entre tanto discrepacia. Ante su escucha la diferencia de usos, edificios y clases se vuelve certera. Al final de la gestión del puerto, desde Valencia llega al mar, la ciudad se levanta y ocala los muelles, dejando un paisaje slento.




Edificación Existente

Nueva Edificación

♦ Potencia el Protección dentro del ámbito del Plan Especial. Condiciones específicas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento se ajusta al aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de mayo de 2014 y a lo indicado en el Decreto del Consejo de 22 de abril de 2014. EL SECRETARIO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA IBERE, CONSELLERA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, CON CARÁCTER PARCIAL EN EL ÁREA CONCRETA DEL ÁMBITO PATRIARCAL (ÁMBITO II), Y SUPLENIDO EN EL ÁMBITO DE LA ZONA QUE AFECTA AL PIT-3 SISTEMA GENERAL PORTUARI (ÁMBITO I) EN FECHA 9 DE MAYO DE 2014.

Visual desde la actuación

Visual hacia la actuación

PLAN ESPECIAL LA MARINA REAL JUAN CARLOS I DE VALÈNCIA

Plan nº EIP.14.1

TIPO: PLANO DE DETALLE

BRANQUE DE OBSERVACIÓN

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

ANEXO 2

CONSIDERACIONES A INTRODUCIR EN LA RESPUESTA AL INFORME SECTORIAL DE LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN.

CONSIDERACIONES A INTRODUCIR EN LA RESPUESTA AL INFORME SECTORIAL DE LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN.

1º).- Manifiestar la controversia existente en los ámbitos profesionales de urbanismo sobre la modalidad técnica que aplica la Consellería en la cuantificación del incremento de nuevos habitantes para determinar la reserva de suelo Escolar.

En este sentido, en la respuesta al Informe de la Consellería procedería incorporar a su texto la consideración siguiente:

Con respecto a la determinación de la nueva población que sirva de base para determinar la reserva de suelo Escolar, procede señalar que dichos habitantes serán aquellos que se deriven de las nuevas viviendas que el PEC incorpora sobre las preexistentes, pues los habitantes de éstas ya están computados en las reservas dotacionales contempladas y computadas en el Plan General vigente que fue informado favorablemente por la Consellería en su día, lo que comporta, obviamente, la improcedencia de considerar la circunstancia coyuntural de su eventual situación como viviendas ocupadas o vacías.

De acuerdo a ello, el incremento real de viviendas que el Documento de Versión Preliminar del PEC prevé para determinar las reservas de suelo Escolar, asciende a 754 Viviendas, de renta libre y protegida, y a 288 Alojamientos Dotacionales. Obviamente, en puridad legal no procede computar los Alojamientos Dotacionales por ser alojamientos destinados a menores de 35 años y mayores de 65 que “no generan demanda infantil” que requiera nuevo uso Escolar. En consecuencia, para determinar la reserva de suelo Escolar deberá computar exclusivamente las Viviendas “convencionales” que, sin perjuicio de que el estándar poblacional de 2,5 habts./viv. que contempla el Decreto 104/2014 supera sustancialmente al real de 2,1 habts./viv., la población máxima (e hiperdimensionada por causa del estándar poblacional señalado) para determinar la reserva de suelo Dotacional ascendería a:

$$754 \text{ vivs.} \times 2,5 \text{ habts./viv.} = 1.885 \text{ habts.}$$

2º).- Con respecto a la asignación del uso Escolar exclusivo a las dos grandes parcelas de uso Dotacional, la prevista en la Unidad de Actuación la Remunta y en el ENP, procedería incorporar a la Respuesta al Informe de la Consellería la consideración siguiente:

Con referencia a la asignación del uso Escolar exclusivo a las dos grandes parcelas de uso Dotacional, la prevista en la Unidad de Ejecución “la Remunta” y en la subzona ENP, procede señalar que el destino de la totalidad de sus superficies al uso Escolar, impidiendo el destino de parte de las mismas a otros usos Dotacionales compatibles con el Escolar, es una determinación que le corresponde adoptar al Equipo de Gobierno del Ayuntamiento en función de las demandas vecinales y de la perentoriedad social de las mismas, por lo que lo más razonable y versátil posible es mantener en el PEC la calificación de “Dotacional Múltiple”, QM, hasta que se determine su destino concreto en el momento procedimental oportuno.

3º).- Con respecto a la desestimación de la aplicación de los Complejos Inmobiliarios en la constitución del uso Escolar, procedería incorporar a la Respuesta al Informe de la Consellería las consideraciones siguientes:

Con referencia a la desestimación de la aplicabilidad de los Complejos Inmobiliarios en la constitución del uso Escolar, cabe señalar las siguientes consideraciones:

1. *El Sistema Urbanístico Español se apoya en el viejo principio básico del reparto de cargas y beneficio (desde la primigenia Ley de Ensanche de las Poblaciones de 1.864). En concreto, los propietarios de suelo Urbano cuyas parcelas privadas resulten edificables, para poder apropiarse de los aprovechamientos lucrativos que el planeamiento les otorga (los beneficios) deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los suelos Dotacionales (las cargas) que esos aprovechamientos generan. Es decir, los suelos Dotacionales se deben obtener gratuitamente por la Administración mediante la aplicación de la técnica de la compensación de aprovechamiento.*
2. *La aplicación de este principio al suelo Urbano en las dos situaciones jurídicas posibles se resuelve de la manera siguiente:*
 - a). *a los suelos sometidos al régimen de las Actuaciones Integradas comprendidos en Unidades de Ejecución, mediante la formulación de un PAI y cesión de los suelos Dotacionales tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación.*
 - b). *a los suelos sometidos al régimen de las Actuaciones Aisladas comprendidas en parcelas aisladas calificadas como uso Dotacional, mediante la constitución de Actuaciones de Dotación y de Complejos Inmobiliarios que posibiliten la cesión de suelo Dotacional mediante la atribución de un aprovechamiento lucrativo de valor equivalente.*

En cualquier caso, tal como dispone la legislación urbanística (actualmente la Estatal, Texto Refundido 7/2015, y la Valenciana, LOTUP) se trata de satisfacer la aplicación de la equidistribución a la obtención de los suelos Dotacionales y de destinar la aplicación de la expropiación a aquellos que no se encuentren vinculados a suelos con aprovechamiento urbanístico (v.gr., Suelo No Urbanizable).
3. *Por tanto, no existe ningún problema legal, sino al contrario, en la aplicación de los instrumentos jurídico-urbanísticos conformados por los Complejos Inmobiliarios para la obtención de los suelos Dotacionales así calificados en parcelas aisladas del suelo Urbano.*
4. *En este sentido, conviene expresar la naturaleza jurídico-urbanístico del Complejo Inmobiliario (instrumento constituido por la conjunción de un uso de dominio público y otro de dominio privado) con relación al régimen regulador de las servidumbres.*

El Complejo Inmobiliario es un régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria, es decir, una forma concreta de regular la propiedad de los inmuebles –que en su modalidad urbanística conlleva que puedan convivir superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, destinadas a la edificación o uso privado y al dominio público y en la que tales superficies tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público (siendo que tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación)-.

Frente a ello las servidumbres son gravámenes sobre la propiedad inmobiliaria como lo dispone el artículo 530 del Código Civil, el cual las define de la siguiente forma:

“La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.”

Por lo tanto, estamos ante un derecho real limitativo del derecho de propiedad –la servidumbre- frente a una manifestación específica del derecho de propiedad mismo, que en el caso de los que tienen carácter urbanístico se compone de la siguiente forma en el artículo 26.5 del TRLS 7/2015:

“5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.”

Nótese que en la propia regulación expuesta se hace referencia a las servidumbres susceptibles de afectar a estos Complejos Inmobiliarios, especificándose que son las servidumbres de protección del dominio público –limitaciones o restricciones de uso y actuación en inmuebles (superficies en este caso) colindantes o próximos al dominio público a fin de la óptima preservación y garantía de mantenimiento y salvaguarda de este último-.

5. Asimismo, el Anexo XIII de la Reforma de la LOTUP expresa lo siguiente:

ANEXO XIII: Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

3. Complejos inmobiliarios:

a) Los complejos inmobiliarios se constituyen por la construcción en única edificación de superficies superpuestas de usos de dominio público y de dominio privado en la rasante, en el subsuelo o en el vuelo de usos de dominio privado, conformadas como fincas especiales de atribución privativa, previa desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

b) La constitución de un complejo inmobiliario deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

1. Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

2. Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

3. Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como uso dotacional público, se conformará una actuación de dotación que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo dotacional y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

c) Para el caso establecido en el artículo 36.5 de esta ley, se podrán sustituir las cesiones de suelo por la entrega de una superficie edificada integrada en el propio complejo inmobiliario de valor equivalente al valor legal del suelo sustituido, o del aprovechamiento adicional atribuido.

6. De todo lo expuesto se deduce no sólo la posibilidad, sino la obligación legal de la aplicación de los Complejos Inmobiliarios como modalidad de obtención de los suelos Dotacionales localizados en parcelas aisladas de suelo Urbano en cumplimiento del principio básico de reparto de cargas y beneficios.

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

ANEXO 3

INFORME DE CONSTESTACIÓN A LAS OBSERVACIONES DEL INFORME SECTORIAL DE COSTAS

CONTESTACIÓN AL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR.

Con fecha 16 de diciembre de 2019 se formula Informe por la Jefa del Área de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Transición Ecológica en respuesta a la solicitud del Ayuntamiento de Valencia realizada en fecha 18 de febrero de 2019 con relación al documento de Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su Entorno Urbano que en la actualidad se está tramitando.

En el citado Informe y desde la regulación establecida en la vigente Ley de Costas, se realizan diversas observaciones técnicas y jurídicas relativas a algunas determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas en el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (en adelante PEC) que no se corresponden con el contenido real que se expone tanto en la documentación como en las propuestas de ordenación que se contienen en el PEC.

Sin perjuicio de asumir aquellas consideraciones de carácter formal (la inclusión de la línea de ribera del mar, el deslinde del dominio público marítimo-terrestre -DPMT-, las zonas de influencia etc, en los planos de ordenación), procede, por tanto, analizar aquellas que disponen de contenido jurídico-urbanístico.

1ª.- Con respecto a las Zonas Verdes y Espacios Libres localizables en la zona de DPMT, debemos señalar que en el PEC no se califica ninguna Zona Verde que se adscriba a ningún ámbito de gestión urbanística (Unidades de Ejecución), limitándose a reconocer las ya preexistentes y obtenidas para el dominio público (v.gr. Paseo Marítimo), por lo que la observación planteada ya está resuelta en el PEC.

En este sentido, el Paseo Marítimo actual se conforma, obviamente, como un suelo de uso y dominio públicos que se integra en la red de usos destinados a Espacios Libres de la trama urbana del Barrio, uso que no solo resulta ser perfectamente compatible con los regulados en el DPMT, sino que está admitido y ejecutado con la autorización de Costas, por lo que para nada afecta a su condición de DPMT sino, más bien al contrario, viene a reforzar esa condición.

Por tanto, sobre la base de las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas en la legislación urbanística de Suelo y teniendo en cuenta su perfecta compatibilidad con la legislación de Costas, resulta preceptivo que el Paseo Marítimo se considere urbanísticamente como un suelo integrado en la Infraestructura Verde del PEC, así como

en la Red Primaria de Espacios Libres y Zonas Verdes y, por tanto, que su superficie deba ser computada como tal.

2.- Con respecto al uso Terciario localizado en el DPMT, debe señalarse que el PEC no contempla más usos terciarios que los que se encuentran así establecidos legalmente en esta Zona por el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el fecha 13-11-1990, sin considerar, por tanto, nuevos suelos edificables para la implantación de estos usos que no estén ya calificados por el Plan General vigente y el planeamiento de desarrollo mencionado.

Quizás la observación parta del error de considerar la totalidad de los suelos ubicados bajo la trama de color (que se señala para identificar este espacio como un suelo destinado al uso global Terciario) como si fueran suelos edificables ex novo, cuando los edificables son exclusivamente los señalados en los planos de ordenación y que se corresponden, tal como se ha señalado, únicamente con los así calificados por el Plan de Ordenación del Paseo Marítimo

Por tanto, la observación planteada ya está resuelta en el PEC.

3.- Con respecto al Equipamiento EQ-R41 (EQ-NU2) localizado en el DPMT no procede suprimirlo de esta zona, pues se trata de un suelo de titularidad pública del Estado (precisamente de Costas) en el que se podrán ubicar Equipamientos públicos siempre compatibles, obviamente, con el DPMT (v.gr. una instalación de Cruz Roja).

Por tanto, la observación planteada no impide la previsión totalmente respetuosa con la legislación de Costas que se señalan en el PEC.

4.- Con respecto al Aparcamiento Público previsto bajo la C/ Pavía, ya en el documento del PEC se señala que su ejecución se condiciona al desarrollo de las previsiones del Plan Especial del Marítimo y, en concreto, a la eventual peatonalización de la calle. En este sentido el apartado 4.1.4.3-g) de la Memoria Justificativa regula que *“su ubicación definitiva se establecerá en el momento en el que se proyecte su diseño definitivo”*.

Por lo tanto, solamente tras el desarrollo señalado procedería acometer el aparcamiento para lo cual, obviamente, se requerirá la preceptiva autorización de Costas.

5.- Con respecto a las alturas previstas en las Unidades de Ejecución y el requerimiento de justificación al cumplimiento del artículo 30 de la ley de Costas para la no formación de pantallas arquitectónicas ni acumulación de volúmenes edificatorios, cabe señalar que con edificaciones de 5 plantas que se disponían en el primer documento de Versión

Preliminar del PEC (y que es el que, al parecer, ha analizado el Área de Planeamiento de Costas) no se pueden formar pantallas cuando las alturas preexistentes en las edificaciones ubicadas en el frente de la fachada a la C/ Doctor Lluch disponen de 7 y 8 plantas, o en el Bloque de Portuarios que tiene 7 plantas, o el conjunto Virgen del Castillo que dispone de 5-6 plantas.

Por otro lado, tras el periodo de información pública se han asumido alegaciones formuladas por diversas asociaciones de vecinos y se ha procedido a reducir a 3 plantas la altura de las nuevas edificaciones, por lo que la observación realizada por el Área de Planeamiento de Costas, en todo caso, ya está resuelta.

6.- Con respecto a la altura de 15 plantas que se propone para la actuación singular del Hotel procede señalar que cumple estrictamente los requisitos establecidos en el artículo 30 de la Ley de Costas, pues se trata de un edificio único de morfología oblonga orientado perpendicular a la playa, por lo que para nada genera una pantalla arquitectónica ni acumula volúmenes arquitectónicos (como sí podría considerarse el actual Hotel Las Arenas), sino más bien todo lo contrario, pues se conforma como un hito de referencia espacial para el Barrio.

Con respecto a que su altura difiere de la media de la zona, cabe señalar que precisamente ese objetivo de hito urbano, de elemento de referencia para el Barrio es lo que se persigue. Sin perjuicio que la más que discutible opinión planteada de la búsqueda de una “armonía” edificatoria mediante la disposición de alturas iguales para todas las edificaciones de la Zona (opción que también podría considerarse de monótona y anodina). Procede recordar que el Plan Especial La Marina Real Juan Carlos I formulado por la institución portuaria del Estado, aprobado el 17 de Noviembre de 2014 e informado favorablemente, prevé 7 plantas de edificación en la “cuña” de titularidad del Puerto que se “inserta” en el ámbito del PEC (tras la localización del Hotel que se propone), o lo que es más significativo, prevé un Hotel de 30 plantas (el doble de las propuestas en el Hotel del PEC) localizado en suelo de dominio público en el interior de La Marina.

Por tanto, la observación planteada se encuentra justificada sobradamente en el PEC en particular en su Estudio de Integración Paisajística y en los propios criterios aplicados por la Administración del Estado al Plan de La Marina.

7.- Con respecto a las observaciones relativas a la red de saneamiento, cabe señalar que en la Memoria del PEC, como corresponde a una figura de planeamiento, se expresan las características generales de la red. Consecuentemente, los requerimientos

Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno Urbano (PEC).

planteados en el Informe deberán ser satisfechos cuando se formulen los preceptivos Proyectos de Urbanización, momento procedimental oportuno para ello.

8.- Con respecto a la referencia a recoger en el cuerpo normativo del PEC la regulación específica derivada de la legislación de Costas aplicable a su desarrollo, sin perjuicio que al ser una normativa de obligado cumplimiento nada añade a la regulación del Plan, no existe problema alguno en recogerla en las NNUU. del Texto Refundido que se elabore para la aprobación definitiva del PEC. De igual manera, se incluirá la línea de DPMT en todos los planos de ordenación.

Lo que firmamos en Valencia, a mayo de 2020.

Por el Equipo Redactor del PEC.

The image shows two handwritten signatures in purple ink. The signature on the left is 'Gerardo Roger Fernández' and the signature on the right is 'Luis Casado Martín'. Both signatures are written in a cursive style.

Gerardo Roger Fernández y Luis Casado Martín.