

EXPTE. 3064169 CA
VALÈNCIA
PE CABANYAL-CANYAMELAR
Acuerdo CTU

En referencia al Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (en adelante, PEC), del municipio de València, que fue remitido por el Ayuntamiento de València, se destacan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de València, en sesión celebrada el 27/04/2018, acordó resolver favorablemente la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado del Plan Especial de El Cabanyal - El Canyamelar, designando como alternativa más idónea medioambientalmente en esta actuación la Alternativa 2, con las condiciones que se indican en el citado acuerdo. El Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) se publicó en el DOGV núm. 8294, de 14/05/2018.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 31/01/2019, acordó el sometimiento a información pública del PEC. Se inició la información pública mediante los anuncios publicados en el DOGV núm. 8481, de 07/02/2019, en el diario "Las Provincias" y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, todos ellos en la misma fecha. Se presentaron alegaciones.

Posteriormente, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15/05/2020, acordó concluir que las modificaciones que pudieran ser calificadas como sustanciales, propuestas en el documento del PEC presentado el 13/05/2020, no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Esta modificación del IATE se publicó en el DOGV núm. 8820, de 26/05/2020.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 28/05/2020, acordó el sometimiento a una segunda información pública del PEC. Se inició la información pública mediante los anuncios publicados en el DOGV núm. 8827, de 04/06/2020, en el diario "Levante" y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, todos ellos en la misma fecha. Se presentaron alegaciones.

De nuevo, el Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 31/10/2022, acordó el sometimiento a una tercera información pública del PEC. Se inició la información pública mediante los anuncios publicados en el DOGV núm. 9474, de 21/11/2022, en el diario "Las Provincias" y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, todos ellos en la misma fecha. Se presentaron alegaciones.

El Pleno del Ayuntamiento de València, en sesión de 22/02/2023, aprobó provisionalmente el PEC.

En fecha 27/02/2023, el Ayuntamiento de València presenta en la Plataforma Urbanística Digital la solicitud de aprobación definitiva del PEC.

En respuesta al informe técnico emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de València, de 18/04/2023, se anticipó un documento de respuesta antes de la sesión de la Comisión Informativa de Urbanismo de 26/04/2023. Este documento fue analizado en la citada comisión. Una vez completados los trámites internos municipales, la documentación se presentó en la Plataforma Urbanística Digital en fecha 28/04/2023.

SEGUNDO. El PEC contiene los siguientes documentos: memoria informativa, memoria justificativa, normas urbanísticas, planos de información, planos de ordenación, catálogo, memoria de viabilidad económica, informe de sostenibilidad económica, informe de impacto de género, informe de impacto en la infancia, la adolescencia y la familia, estudio de integración paisajística y resumen ejecutivo.

TERCERO. Se describen a continuación, de manera resumida, las propuestas del PEC, estructuradas en varios apartados.

1. ANTECEDENTES

En la evolución histórica del ámbito de actuación del PEC se diferencian tres partidas, denominadas, de Sur a Norte, como del Canyamelar (hasta la acequia de Gas, actual Avenida del Mediterráneo), del Cabanyal (entre las acequias de Gas y los Ángeles, actuales calles Antonio Juan y Pintor Ferrandis) y del Cavo de Francia (al Norte de la acequia de los Ángeles).

Como infraestructuras que condicionaron la evolución del barrio, cabe destacar las instalaciones ferroviarias de servicio al Puerto y el Ferrocarril eléctrico a Bétera, que se clausuró en el año 1990.

Como resultado del desarrollo urbanístico que ha seguido el ámbito Cabanyal-Canyamelar, se distinguen las siguientes áreas:

1. Casco Histórico, eje fundacional.
2. Primer Ensanche a Levante (siglo XIX).
3. Segundo Ensanche a Levante.
4. Ensanche a Poniente.
5. Paseo Marítimo.
6. Entorno de contacto con la ciudad y barrios adyacentes.

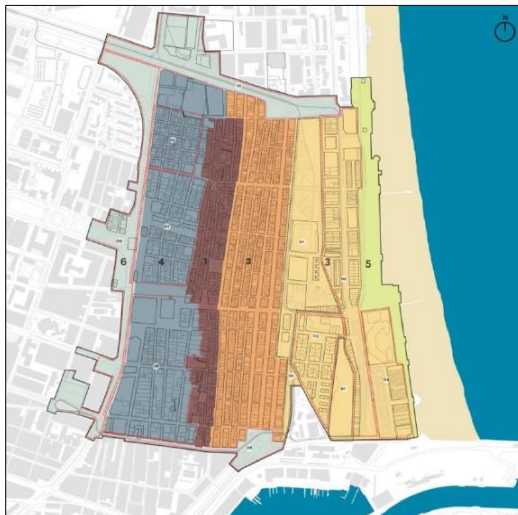


Figura 1. Evolución histórica

En el proceso de evolución de la población, se destacan los siguientes datos: 27 000 habitantes en el año 1950; en el año 1970 se da el máximo poblacional con 32 312 habitantes; y en la actualidad la población se ha reducido hasta los 20 493 habitantes. Según el Censo de Población y Viviendas del año 2017, el número de viviendas es de 11 609 viviendas.

2. ORDENACIÓN VIGENTE

En el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) de València vigente, una parte del ámbito del PEC está incluido en una área de planeamiento diferido en la que estaba previsto que se regulara la ordenación y edificación futuras. Se trata del ámbito M.4 denominado "Conjunto histórico protegido Cabanyal-Canyamelar". Este ámbito está clasificado como suelo urbano. La calificación urbanística es la de CHP-2 (Conjunto Histórico Protegido del Cabanyal-Canyamelar). En la ficha de características del ámbito M.4 se indican los objetivos generales que ha de cumplir el planeamiento de desarrollo de esta área.

El perímetro del ámbito M.4 comparte un estrecho segmento con el ámbito M.3, relativo a la ordenación mediante planeamiento especial del Paseo Marítimo. El resto del ámbito del PEC tiene diversas calificaciones urbanísticas según el PGOU vigente.

3. OBJETIVOS

El objetivo principal que se propone es la regeneración y mejora urbana de todo el ámbito incluido en el PEC. Para ello, es necesario conectar el Barrio con la Ciudad, y la Ciudad con el frente marítimo a través de la extensión de las travesías existentes; también se ha de resolver la desestructuración existente en la zona que antiguamente ocupaban las playas de vías. Se plantea que el Barrio "recupere el mar", por lo que se propone una ordenación en la que prime la directriz transversal, en sentido Oeste-Este.

Otro de los objetivos del PEC es el de recuperar la población, como reacción frente al proceso de pérdida de población progresiva. Para ello, se propone no solamente la rehabilitación de las viviendas existentes y la construcción de los solares vacantes, sino también el incremento, de manera acotada, del parque de viviendas, en especial de titularidad pública y, a ser posible, en régimen de alquiler.

También cabe destacar el objetivo de recuperar la calle y el espacio público, de manera que se fomente la utilización de la calle como una prolongación de la vivienda, que es uno de los rasgos característicos del Barrio del Cabanyal-Canyamelar.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

El ámbito del PEC está delimitado, a grandes rasgos, por la avenida de los Naranjos al Norte, la calle Francisco Cubells y Marcos Sopena al Sur, la avenida de Serrería al Oeste y el dominio público de la Playa al Este. Queda excluido de dicho ámbito la Zona Portuaria de morfología triangular recayente a la calle Marcos Sopena.

Tal como se analiza en la memoria informativa, en la evolución histórica del Barrio, las sucesivas hileras de Barracas que iban extendiéndose hacia Levante, fueron siendo "cosidas" mediante las travesías. En la ordenación del PEC se propone extender el Barrio hacia Levante, en una zona que presenta un carácter más inconexo debido al papel de barrera que jugaron las playas de vías, y que nunca llegó a resolver el vacío generado en el entorno del Parque de Doctor Lluch. Con carácter general, en el suelo consolidado por la edificación se mantienen los parámetros del PGOU vigente.

Se desecha la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez, por los motivos analizados en el documento, y en el encuentro de dicha avenida con la avenida de Serrería se crea un conjunto de zonas verdes, en las que se integra la Estación de Renfe del Cabanyal, aproximándola al propio Barrio; y se resuelven los problemas funcionales de movilidad del tráfico rodado. Se indica en el documento que este conjunto de zonas verdes y su configuración urbana, integrando la Estación del Cabanyal, constituyen el remate definitivo de la avenida de Blasco Ibáñez y se configura como la "Puerta del Barrio".

Se disponen tres grandes ejes longitudinales en dirección Norte-Sur: el "Itinerario-Vía Verde" que discurre sobre el antiguo trazado de FV (Itinerario Peatonal a manera de Vía Verde que discurre por la antigua traza del Ferrocarril a Bétera, y que enlaza la Marina Real con la

avenida de los Naranjos; el Bulevar San Pedro, que se localiza en el Centro del Barrio, y constituye el eje más importante de la ordenación; y el Paseo Marítimo, que discurre por el frente litoral.

La estrategia de movilidad del PEC, basada en el principio de movilidad sostenible en el Barrio, pasa por favorecer, aún más, las circulaciones peatonales entre los dos flancos, Este y Oeste, de su ámbito, para lo cual establece como base la utilización de las travesías como ejes puramente peatonales, en unos casos, y, cuando esto no es posible, como 'vialios de coexistencia', en los que la presencia del tráfico rodado sea meramente residual. Esto supone la conversión de una importante superficie de viario de tráfico rodado (un 10 % del total) a vialios de coexistencia. La implantación de estos vialios, que provoca la eliminación de plazas de aparcamiento en viales, se compensa con varias parcelas destinadas a la implantación de edificios de aparcamientos de titularidad pública (conceptuados como equipamientos del Sistema de Movilidad Urbana). Finalmente, hay que destacar que la totalidad del ámbito del PEC se encuentra a menos de 500 metros de un acceso a la red de transporte público.

En la ordenación del PEC se califican las siguientes subzonas (que se pueden observar en la figura de la página siguiente):

- a) CHP: Conjunto Histórico Protegido. Grao Cabanyal.
- b) ENS 1: Ensanche
- c) EDA: Edificación Abierta
- d) ARP Residencial Plurifamiliar
- e) ARU-UFA: Vivienda Unifamiliar
- f) TER: Terciario
- g) ATE: Terciario
- h) ENP: Entorno Piscinas

El PEC recoge como planeamiento incorporado (PIN "Entorno Piscinas") las determinaciones básicas del "PAI Entorno Piscinas" que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (a falta de la aprobación de la reparcelación). La propuesta de modificación en la ordenación responde a propiciar la permeabilidad del Barrio hacia la Playa, así como el mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes (singularmente el edificio de Demetrio Ribes); y en las parcelas de cesión pública dotacional, se prevén 2 edificios destinados a equipamiento residencial dotacional (QR).

Tras analizar las distintas opciones relativas al Bloque de Portuarios, se decide la reedificación con bloques lineales de menor altura, mediante un programa de actuación aislada de gestión directa, con el 100 % de vivienda de protección pública.

En cuanto al tratamiento de la zona del Paseo de Neptuno, se regula la posibilidad de utilización de un 50 % de la superficie de la planta baja para uso comercial, pero recayente al Paseo de Neptuno.

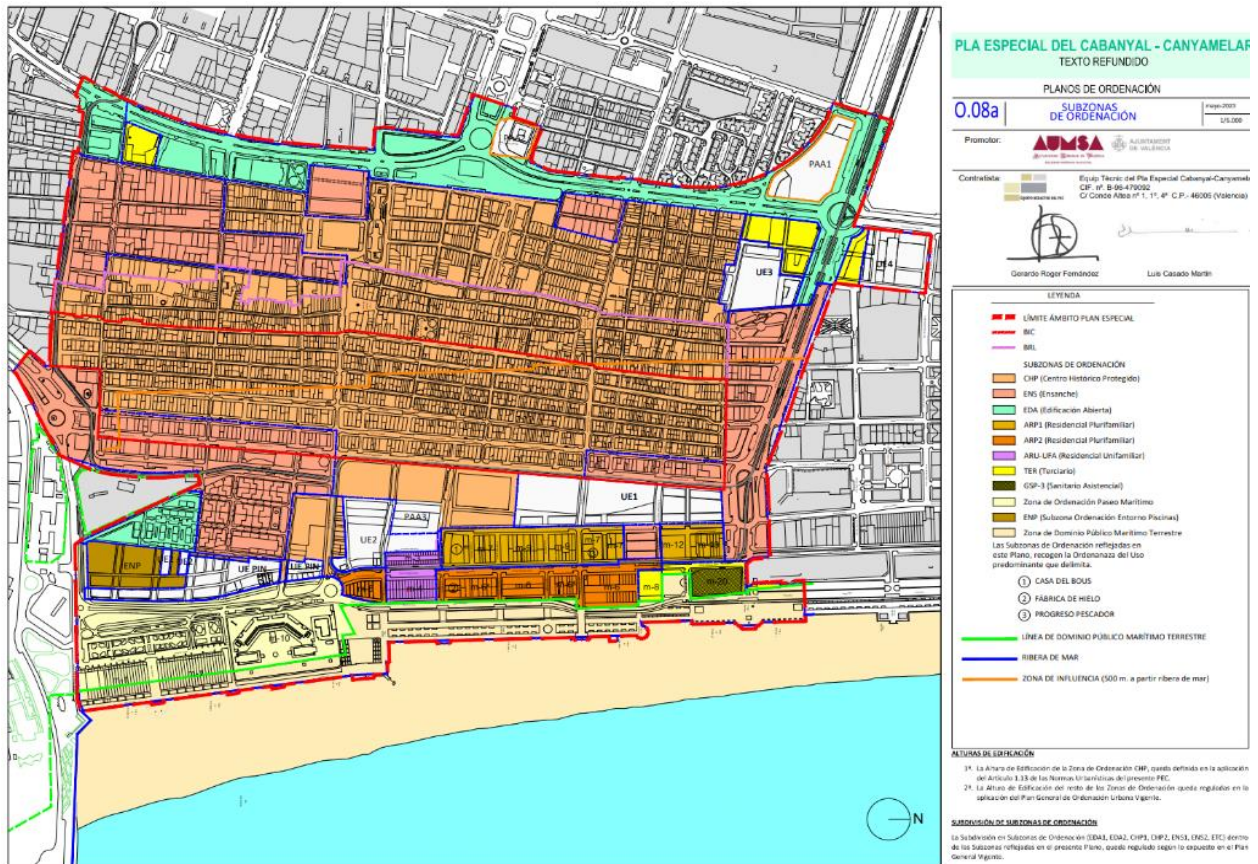


Figura 2. Subzonas de ordenación

Se configura el programa de actuación aislada de la Avenida de los Naranjos: zona de 9776,82 m²s para ser utilizada los fines de semana como mercado ambulante (“Rastro”) y el resto de la semana como espacio verde de uso público. Se reservan en sus extremos dos pequeñas zonas verdes junto a dos parcelas que se proponen para un uso terciario relacionado con la actividad universitaria.

Por lo que respecta a la ordenación de zona verdes, se indica que el Paseo Marítimo constituye el verdadero elemento de red primaria de zonas verdes y espacios libres, ya que la función que realiza es una función urbana que trasciende a la del propio Barrio. El “itinerario o vía verde” que discurre sobre el antiguo trazado del ferrocarril viene a complementar los dos auténticos ejes longitudinales: el Bulevar San Pedro, que discurre por el centro del Barrio, y el Paseo Marítimo por el borde litoral. El resto de zonas verdes se configuran como jardines urbanos de barrio.

El sistema de equipamientos públicos del PEC está constituido por los equipamientos preexistentes, por los equipamientos provenientes de varios Programas de Regeneración Urbana, como el EDUSI, y por los equipamientos propuestos en el PEC. Destacan los siguientes: Deportivo (Piscinas); Mercado ambulante; Educativo (Colegio Público de Educación Especial Ruiz Jiménez y parcela junto al parque de La Remonta); Aparcamientos (edificaciones en altura para aparcamiento público de vehículos para los residentes del Barrio). También debe destacarse, por la importancia que se le otorga en el plan, la reserva de 'Viviendas o Alojamientos Dotacionales' [equipamiento residencial dotacional, QR, en la terminología del texto refundido de

la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (en adelante, TRLOTUP)], que son viviendas, en régimen de alquiler social, destinadas a personas mayores de 65 años, menores de 35 años o personas pertenecientes a colectivos vulnerables.

El PEC regula que los equipamientos de uso residencial dotacional se puedan desarrollar en régimen de complejo inmobiliario, destinándose a usos terciarios la planta baja, en los edificios de 3 plantas, y las plantas baja y primera, en los edificios de 5 plantas, disponiéndose en el resto de plantas los alojamientos dotacionales. Así, resultan 296 unidades de residencia dotacional en la opción de la ejecución en régimen de complejos inmobiliarios o 447 unidades en la opción de no ejecución en régimen de complejos inmobiliarios.

En cuanto a la política de vivienda, el PEC propone la creación de un Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler que sea capaz de resolver el problema del acceso a la vivienda que presenta la situación actual. Por ejemplo, el porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública es el 60 % en la UE 1 y el 65,82 % en la UE 4. En conjunto, se estima un Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler Social que puede variar entre 802 y 953 viviendas.

Se ha detectado una progresiva implantación de viviendas turísticas en la situación actual, por lo que el PEC propone una regulación de la implantación de las viviendas turísticas, justificando la necesidad de tal regulación en el Anexo II de la memoria justificativa. Se considera que esta regulación es un instrumento imprescindible para evitar la gentrificación y favorecer los procesos de convivencia del Cabanyal-Canyamelar, ya que el uso turístico de viviendas provoca un impacto al ejercer no solo presión sobre el mercado inmobiliario, sino también al generar problemas de convivencia. Estos impactos provocan, por tanto, la expulsión de población residente, de forma directa como indirecta. Se establece en las normas urbanísticas del PEC, entre otras condiciones, una limitación consistente en que el número máximo de viviendas turísticas, dentro del ámbito del PEC, no podrá superar el 10 % del total de viviendas del barrio. Esto equivale a un parámetro de 20,73 plazas en viviendas de uso turístico por cada 100 habitantes, que se considera un parámetro adecuado para evitar la excesiva concentración de viviendas de uso turístico. El cómputo se realizará por cada manzana, para permitir una distribución homogénea de las viviendas turísticas, impidiendo su concentración en una parte del barrio y los problemas que ello puede conllevar.

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se resumen a continuación los parámetros urbanísticos más significativos:

ORDENACIÓN VIGENTE

Superficie total	1 433 877,29 m ² s
Edificabilidad Bruta	1 388 944 m ² t
Índice de Edificabilidad Bruta	0,9697 m ² t/m ² s
Superficie de zonas verdes y equipamientos	256 455,39 m ² s
Estándar de zonas verdes y equipamientos global	16,52 m ² s _(ZV+EQ) /100 m ² t
Estándar dotacional global	54,16 m ² s/100 m ² t
Número de viviendas aproximado	11 609 viv
Población potencial	26 700 hab

ORDENACIÓN DEL PEC

Superficie total	1 433 877,29 m ² s
Edificabilidad Bruta	1 619 045,82 m ² t
Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	1,129 m ² t/m ² s
Edificabilidad Residencial	1 058 731,21 m ² t _{RES}
Edificabilidad de Vivienda de Protección Pública	25 403,02 m ² t _{VPP}

Edificabilidad de Vivienda de Renta Libre	16 434,86 m ² t _{VRL}
Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	0,7384 m ² t _{RES} / m ² s
Número total de viviendas (aproximado)	12 302 viv
Densidad de viviendas	85,79 viv/ha
Número de nuevas viviendas	693 viv
Número de nuevas Viviendas de Renta Libre	437 viv
Número de nuevas Viviendas de Protección Pública	256 viv
Número de viviendas en residencial dotacional (QR)	296-447 viv
Población potencial	28 256 hab
Superficie de zonas verdes y espacios libres	254 210,13 m ² s
Superficie de equipamientos públicos	94 557,03 m ² s
Estándar de zonas verdes y equipamientos global	21,54 m ² s _(ZV+EQ) /100 m ² t
Viario público (sin computar el viario interno de las UE)	465 772,00 m ² s
Varios de Coexistencia (11,43 % s/ viario público)	53 232,00 m ² s
Estándar dotacional global	57,62 m ² s/100 m ² t

6. GESTIÓN URBANÍSTICA

El PEC se configura como un plan de reforma interior de una actuación de regeneración urbana, de los regulados en el art. 76 del TRLOTUP.

En el PEC se aplican varios de los mecanismos de gestión urbanística que se regulan en el vigente TRLOTUP: actuaciones de dotación, complejos inmobiliarios, aprovechamiento adicional.

En tres de las unidades de ejecución delimitadas se aplica la técnica del 'aprovechamiento adicional' (AA denominado en el PEC), que está regulada en el art. 76.8 del TRLOTUP. La gestión de este aprovechamiento adicional se plantea finalmente en los términos indicados en el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València, de 26/04/2023: *“El PEC plantea de una forma teórica una vinculación instrumental de esas dotaciones públicas externas con la plusvalía que la Administración obtenga de los Aprovechamientos Adicionales que se incorporan a las Unidades de Ejecución, ya que esas plusvalías son las que se deben utilizar para la obtención de las citadas dotaciones externas, pero no se plantea una adscripción legal tal y como se conoce en la legislación urbanística al uso. Por tanto esas dotaciones públicas externas se obtendrán con las citadas plusvalías cuando se desarrollen las Unidades de Ejecución o si se planteara por los propietarios de las mismas, previa a dicho desarrollo, una solicitud de expropiación, la Administración municipal deberá adelantar dicho coste que luego podrá recuperar con dichas plusvalías de las UEs”*.

El uso Hotelero localizado en suelo de titularidad municipal en la Subzona ENP permitirá vincular su aprovechamiento al correspondiente a los suelos dotacionales aislados mediante la aplicación de las técnicas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

Como estrategia de gestión, se propone intervenir urbanísticamente en los vacíos urbanos preexistentes de relevante dimensión, identificándose 4 ámbitos a desarrollar en régimen de unidades de ejecución.

En líneas generales, se consideran los siguientes conceptos de aprovechamiento, referidos a las unidades de ejecución: Aprovechamiento Bruto, que es el aprovechamiento total de la unidad de ejecución; Aprovechamiento Objetivo, que se define como el aprovechamiento interno de la unidad de ejecución; Aprovechamiento Público, que es el aprovechamiento que corresponde a la administración, en concepto de participación en las plusvalías; Aprovechamiento Subjetivo, que es el aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo; y Aprovechamiento Adicional, que responde a lo regulado en el art. 76.8 del TRLOTUP.

La técnica de los complejos inmobiliarios se plantea, con carácter opcional, con la finalidad de obtener gratuitamente el suelo calificado como dotaciones públicas destinadas a edificios de aparcamientos públicos, o a la financiación, al menos parcial, de la construcción de los equipamientos de uso residencial dotacional.

7. VIABILIDAD ECONÓMICA

Del estudio de mercado que incluye la Memoria de Viabilidad Económica (en adelante, MVE), se obtienen los siguientes valores de los coeficientes correctores:

Residencial de Vivienda de Renta Libre (uso característico)	1 Uas/m ² t _{URL}
Residencial de Vivienda de Protección Pública	0,53188956 Uas/m ² t _{VPP}
Terciario-Comercial	0,76704825 Uas/m ² t _{TER-COM}
Terciario-Exento	0,9205 Uas/m ² t _{TER-EXE}
Terciario-Hotelero	1,30 Uas/m ² t _{TER-HOT}

A las unidades de ejecución que incluyen terrenos dotacionales públicos en todo su ámbito en el plan vigente, se les asigna el índice de edificabilidad media del ámbito del PEC según la ordenación vigente, que es de 1,0824 m²t/m²s. Se calcula la valoración económica del aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo según la ordenación vigente.

La MVE determina el 'Umbral mínimo de Viabilidad' (UmV) que le correspondería a la propiedad afectada en cada una de las unidades de ejecución como beneficio o retribución derivada del desarrollo de la unidad de ejecución. Se calcula mediante la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la Situación de Origen (VSO), incrementado en un diferencial equivalente al beneficio empresarial de la promoción correspondiente a la nueva ordenación propuesta por el PEC; y este beneficio se determina mediante la aplicación de la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y de la Prima de Riesgo (PR) a los Costes de Producción que conlleva el desarrollo de la unidad de ejecución. Con los datos vigentes en el momento de la formulación del plan, se aplica una TLR del 8 % y una PR de -0,302, con lo que se obtiene un porcentaje de beneficio aplicable a los costes de producción del 7,698 %.

La MVE justifica la viabilidad económica de las 4 unidades de ejecución delimitadas, siguiendo el proceso anteriormente indicado, y se obtienen los siguientes datos:

CONDICION DE VIABILIDAD ECONÓMICA			
Unidad de Ejecución	UMV (A)	Valor en PEC (B)	CVE (B>A)
UE-1	472,99 €/m ² s	488,62 €/m ² s	Sí
UE-2	473,45 €/m ² s	482,69 €/m ² s	Sí
UE-3	469,73 €/m ² s	519,01 €/m ² s	Sí
UE-4	419,03 €/m ² s	450,42 €/m ² s	Sí

La parcela de uso hotelero que se incluye en el ámbito ENP es de titularidad municipal, por lo que la totalidad del aprovechamiento que se le asigna se destina a la obtención de dotaciones públicas sin obtener, que no están incluidas en unidades de ejecución.

El índice de aprovechamiento medio neto del área urbana homogénea que constituye el PEC, que se determina en la MVE, es de 2,57 Uas/m²s; y la superficie de dotaciones públicas aisladas a obtener es de 5821,36 m²s. Por tanto, la estimación de unidades de aprovechamiento que corresponden a esos terrenos es de 14 961 Uas. Por otra parte, la suma de los aprovechamientos adicionales de las unidades de ejecución y del uso hotelero en la zona ENP es de 19 091,04 Uas (equivalente a una valoración económica de 12 024 109,72 €). Con ello, la

MVE justifica que se cubren las necesidades requeridas para la obtención de los suelos correspondientes a las Actuaciones Aisladas constituidas por dotaciones públicas no obtenidas y no incluidas en unidades de ejecución.

El remanente de aprovechamiento adicional, una vez aplicado el necesario para la obtención del suelo de las Actuaciones Aisladas indicadas en el párrafo anterior, que se estima en 4130,04 Uas, se destinará a cubrir económicamente parte de los costes derivados de las diferentes operaciones de reurbanización y regeneración urbanas propuestas en el PEC (peatonalización de viarios de coexistencia, regeneración de zonas verdes, actuaciones en fachadas y medianeras, etc.) y a la construcción de Viviendas de Protección Pública y Edificios Residenciales Dotacionales a incluir en el Parque Público de Viviendas en Alquiler Social, a decidir por el Ayuntamiento en razones de oportunidad urbanística.

8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En la Memoria de Sostenibilidad Económica se analiza el presupuesto del Ayuntamiento de València y se determina el Gasto Corriente por habitante y usuarios estables (GC €/hab.) derivado de los costes de mantenimiento y conservación de los diferentes Servicios Urbanos que generan los nuevos tejidos urbanos recibidos (alumbrado público, mantenimiento de parques y jardines, etc.). A este Gasto se le denomina Gasto Fijo (GF), y representa la inversión necesaria para mantener las infraestructuras. A continuación, se determina el gasto que proviene de las necesidades propias del incremento poblacional originado por la ocupación de los nuevos desarrollos urbanísticos, como son la seguridad, la recogida de basuras, la educación, la sanidad y todos aquellos servicios requeridos por la población de cualquier municipio, y que se denomina Gasto de Servicios (GS).

Estos ratios de Gastos se constituyen como el referente lógico y razonable constituyente del Coste Unitario que deberá asumir la Hacienda Local por el mantenimiento o Gasto Fijo generado por las infraestructuras de los desarrollos urbanísticos y del Gasto de Servicios por la acogida de la mayor población que se derive del desarrollo de las actuaciones previstas en el PEC, una vez que vayan siendo edificadas, pudiendo constatarse, así, el impacto económico que estos costes generarán en la Hacienda municipal por causa del mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano producido y el de los servicios necesarios para atender el incremento de habitantes que se produce.

Por otra parte, se estima la Ratio de Ingresos por habitante, que determina el incremento recaudatorio en las arcas municipales producido por las unidades de ejecución previstas en el PEC, como consecuencia del aumento de la población, y que proviene de diferentes partidas presupuestarias, como son los Impuestos Directos e Indirectos, Tasas, etc.

Finalmente, se concluye que las previsiones urbanizadoras establecidas en el PEC resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de València.

9. CATÁLOGO

El PEC establece la delimitación de un área principal reconocida como Centro Histórico Protegido (CHP), que afecta a buena parte del Cabanyal-Canyamelar. Dentro de ella, se reconocen distintas áreas con diferentes niveles de protección patrimonial:

1. Área del Bien de Interés Cultural (BIC), que se corresponde con el primer ensanche del siglo XIX.
2. Área del Bien de Relevancia Local – Núcleo Histórico Tradicional (BRL-NHT) que engloba el núcleo originario del Cabanyal a partir del cual se genera el primer ensanche del siglo XIX.
3. Área del Centro Histórico Protegido fuera de los ámbitos de protección del BIC y del BRL-NHT, que abarca parte de los arrabales construidos a poniente durante las primeras décadas del siglo XX.

Además, se ha querido señalar el valor patrimonial de algunas manzanas situadas a levante del BIC y fuera del área del Centro Histórico Protegido, las más próximas a la playa, las cuales, sin llegar a recibir un nivel de protección equivalente a las anteriores, sí reproducen algunos de los patrones que se consideran integrantes de las singularidades del Cabanyal-Canyamelar.

El conjunto de elementos catalogados incluidos en el PEC que forman parte de la ordenación estructural son:

- El Bien de Interés Cultural, núcleo original del ensanche del Cabanyal, BIC-CH, en la categoría de conjunto histórico, con declaración singular por Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto Histórico-Artístico de Valencia (BOE de 07/10/1993 y DOGV de 10/05/1993). Se especifica su valor patrimonial por su «peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista».

Se trata, en efecto, del primer ensanche del núcleo poblacional conformado por el Cabanyal-Canyamelar-Cap de França, desarrollado durante la primera mitad del siglo XIX hacia levante, aprovechando el nuevo terreno disponible tras la retirada de la línea de costa por las obras de ampliación del puerto de València. Lo que en la actualidad queda en el área del BIC como constancia de ese momento de expansión es, principalmente, la trama urbana en retícula y algunos edificios aislados. Engloba bajo su área de protección casi una tercera parte del total de la superficie del barrio, lo cual supone proteger un elevado número de inmuebles.

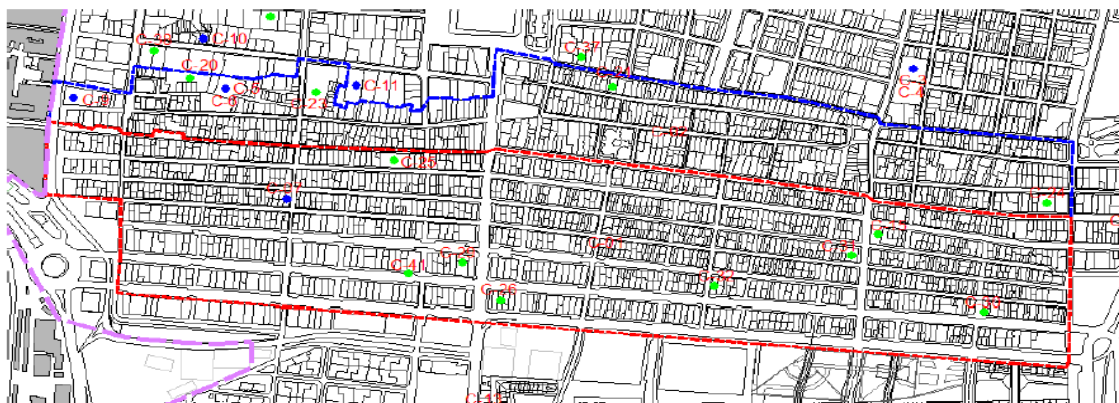


Figura 3. Delimitación del BIC (línea roja) y BRL (línea azul)

- 20 Bienes de Relevancia Local, que responden a tres de las categorías reconocidas por la legislación: 1 Núcleo Histórico Tradicional del Cabanyal BRL-NHT, 6 Monumentos de Interés Local (MIL) y 13 Espacios Etnológicos de Interés (EEIL). Dentro de esta categoría existe una gran diversidad de elementos patrimoniales, desde edificaciones de tipo residencial o religioso, pasando por paneles cerámicos exteriores, anteriores a 1940, y edificios singulares, hasta llegar a chimeneas de tipo industrial construidas en ladrillo anteriores a 1940, relojes de sol anteriores al siglo XX, molinos arroceros y naves industriales. (nota 1)
- Además, se delimitan 8 Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA), con las características que se indican en el Catálogo.

En un segundo grupo, el Catálogo incluye 28 Bienes Catalogados, que poseen un interés singular (BCS), aunque no poseen las características necesarias para ser BRL, que pasan a formar parte del Catálogo que corresponde a la ordenación pormenorizada.

Por último, el tercer grupo lo conforman el conjunto de edificios de viviendas que poseen una protección Tipológica y Parcial, así como aquellas naves industriales de las cuales se ha protegido solamente su fachada. Este conjunto, que se identifica por medio de un conjunto de fichas simplificadas y están agrupadas por su pertenencia a cuatro áreas del PEC: las incluidas dentro del ámbito del BIC, que vienen referenciadas por las siglas CBIC seguidas de su correspondiente número de orden, con un total de 815 bienes catalogados; las incluidas dentro del ámbito del BRL-NHT, que se referencian con las siglas CBRL-NHT seguidas de su número de orden, con un total de 318 bienes catalogados; las existentes dentro de la zona de ordenación CHP, excluyendo las dos áreas anteriores, con las siglas CCHP seguidas de su número de orden, con un total de 261 bienes catalogados; y las existentes fuera de la zona de ordenación CHP, denominadas CFCHP seguido de su número de orden, con un total de 97 bienes catalogados.

Se consideran edificaciones impropias, aquellas que dentro de los ámbitos del BIC y del BRL-NHT posean mayor número de plantas que las establecidas en los planos de la serie 8 B del PEC.

En la sección natural del Catálogo de Protecciones, se incluyen con la consideración de Elementos Catalogables la Playa del Cabanyal y el conjunto de zonas verdes existentes, de donde se destacan los árboles incluidos en el Catálogo Municipal de Árboles Monumentales.

En la sección de paisaje del Catálogo de Protecciones, se contemplan las unidades de paisaje de valor alto o muy alto, 45 recursos paisajísticos de interés cultural y patrimonial y 7 recursos paisajísticos de interés ambiental y visual.

CUARTO. Durante la tramitación del expediente, cabe destacar la emisión de los informes que se indican a continuación, reflejando, en su caso, el último de los informes emitidos por cada organismo:

- 17/05/2019: informe favorable de Nedgia Cegas.
- 28/05/2019: informe favorable de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.
- 13/06/2019: informe de Puertos del Estado, del Ministerio de Fomento, en el que se indica que se suscriben las consideraciones realizadas por la Autoridad Portuaria de Valencia.
- 17/06/2019: informe favorable condicionado del Servicio de Planificación Educativa y del Servicio de Infraestructura, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte.
- 15/07/2019: informe de Iberdrola, con indicaciones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución del plan.
- 02/08/2019: informe favorable condicionado de la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en el que se indica que debe hacerse mención a la legislación estatal en materia ferroviaria vigente y a las limitaciones de propiedad.
- 10/06/2020: informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), que se analiza más adelante.
- 30/03/2021: informe favorable del Servicio de Ordenación del Territorio, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en materia de riesgo de inundación.

- 13/12/2022: informe de Valencia Port (Autoridad Portuaria de Valencia), en el que se indica que se debe corregir la delimitación del PEC en parte de la documentación y en planos.
- 19/01/2023: informe de EMIVASA, con indicaciones que deberán tenerse en cuenta durante la ejecución del plan.
- 25/01/2023: informe desfavorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.
- 10/02/2023: informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- 20/04/2023: informe desfavorable del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, en el que se requiere la subsanación de varias cuestiones, que, en síntesis, se refieren a las unidades de paisaje, al análisis visual, a la participación pública del estudio de integración paisajística, consideraciones respecto a las normas de integración paisajística y urbanísticas, la continuidad de la infraestructura verde, el estudio específico del ámbito “ENP Subzona de entorno piscinas” y la inclusión del programa de paisaje denominado “Programa de remodelación del Paseo Marítimo” en las determinaciones normativas del PEC.
- 21/04/2023: informe desfavorable de la Subdirección General de Dominio Público Marítimo-Terrestre, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en materia de costas.
- 21/04/2023: informe favorable condicionado del Servicio de Planificación. La condición es que se incluyan las siguientes consideraciones:
 - «- En la ficha de planeamiento y gestión de la Unidad de Ejecución nº1 (“Doctor Lluch”) se deberá incluir lo siguiente: “El acceso a los aparcamientos no se podrá realizar desde calles en las que suponga cruzar las vías tranviarias (caso de los bloques 1 y 3)”.
 - En la ficha de planeamiento y gestión de la Unidad de Ejecución n.º 2 (“Mediterrani”) se deberá incluir lo siguiente: “El acceso a los aparcamientos no se podrá realizar desde calles en las que suponga cruzar las vías tranviarias (caso del bloque 3)”».
- 26/04/2023: informe de la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, que indica lo siguiente:
 - «Parte del Plan Especial se encuentra afectado por la zona de influencia (como mínimo 500 m medidos a partir de la ribera del mar) que de acuerdo con la nueva modificación del Reglamento general de Costas por el Real Decreto 668/2022, de 1 de agosto, por el que se modifica el Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, en su art 59 Extensión y régimen de la zona de influencia apartado 1.b prescribe:
 - “Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. Se deberá evitar la acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado, delimitado o equivalente, de acuerdo con la normativa autonómica, en el término municipal respectivo. Se entenderá por densidad de edificación a efectos de este reglamento la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.
 - Adicionalmente, en cualquier clase de suelo, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas, de manera que, a los efectos de aplicación de este reglamento, la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni romper la armonía del paisaje costero o desfigurar su perspectiva.”

Visto que se trata de suelo urbano, y que no se ve afectado por la zona de servidumbre de protección de costas, procede informar que no existe inconveniente en materia de costas respecto a la propuesta realizada, siempre que se cumpla con el artículo 59 del Reglamento General de Costas.

CONCLUSIONES

Respecto de la ordenación propuesta, efectos previsibles o criterios a tener en cuenta cabe informar lo siguiente:

- No existe inconveniente en materia de costas respecto a la propuesta realizada siempre que se cumpla con el artículo 59 del Reglamento General de Costas».

- 26/04/2023: informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.
- 02/05/2023: informe de Ferrocarrils de la Generalitat Valenciana (FGV), en el que se solicita que en los posteriores instrumentos de desarrollo del planeamiento objeto de informe se tenga en cuenta la ampliación de las líneas tranviarias de la red de Metrovalencia. Y el informe se acompaña de un anexo en el que se indican las actuaciones, en fase de estudio de planeamiento, que está en elaboración por parte de FGV para la futura ampliación de las líneas tranviarias de Metrovalencia 10 y 11, y el cierre del bucle del Marítimo.
- 02/05/2023: informe de contaminación acústica de la Sección de Calidad Ambiental, de la Dirección Territorial de València, de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencia Climática y Transición Ecológica, en el que se concluye lo siguiente:
“Revisat l'informe del Servei de Planejament de l'Ajuntament de València aportat així com la memòria informativa del PEC i el document de síntesi del PAM, es consideren justificats els punts exposats amb les consideracions que s'indiquen a continuació.
Donat que els nivells de soroll actuals superen els objectius de qualitat acústica respecte als usos previstos en les zones més pròximes a les vies amb major densitat de trànsit, s'hauran d'aplicar de manera estricta les mesures correctores establides en el PAM i en l'informe referit”.
- 03/05/2023: informe favorable con condicionantes de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. El informe se condiciona a la incorporación de las subsanaciones que se concretan en la conclusión del informe (páginas 8 y 9), que se refieren a aspectos muy concretos de la parte normativa, de las fichas del Catálogo y de los planos del Catálogo.

El Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia solicitó informe a los organismos que se relacionan a continuación, indicando entre paréntesis la fecha de la solicitud del informe: Servicio de Infraestructuras Educativas (08/03/2023 y 28/04/2023); Servicio de Movilidad Urbana (27/03/2023); ADIF (27/03/2023); y Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (13/04/2023).

Hasta la fecha de celebración de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia del día 03/05/2023, no se habían emitido los informes correspondientes a estos organismos.

QUINTO. El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado definitivamente mediante resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28/12/1988, publicada en el BOP de la Provincia de Valencia de 14/01/1989 y en el DOGV de 16/01/1989.

En el ámbito del PEC también hay que considerar el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo, que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de València, de fecha 13/11/1990.

El Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar se aprobó en el año 2001. Sin embargo, quedó suspendido por el Ministerio de Cultura por medio de la

“Orden CUL/3631/2009, de 29 de diciembre, por la que se resuelve el procedimiento por expropiación del conjunto histórico del Cabanyal”. Por Acuerdo del Consell de 08/07/2016, se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar y se aprueban las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito.

Por último, debe reseñarse el Plan de Reforma Interior de Mejora Entorno Piscina Olímpica, aprobado definitivamente por Resolución del conseller de Territorio y Vivienda, de 21/10/2005.

SEXTO. La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión de 3 de mayo de 2023, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO. EMITIR INFORME sobre las determinaciones de la ordenación estructural y las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano, del municipio de València, en los términos indicados en los fundamentos de derecho quinto y sexto del presente documento.

SEGUNDO. CONDICIONAR la elevación del expediente a la consellera de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, a efectos de solicitar el dictamen del Consejo Jurídico Consultivo de la Comunitat Valenciana, respecto a la modificación de zonas verdes y espacios libres que incluye el plan, a que se consideren cumplidas por los organismos competentes las condiciones indicadas en los informes emitidos en materia de infraestructura verde y paisaje, patrimonio cultural, educación, costas y telecomunicaciones”.

SÉPTIMO. Tras la sesión de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia del día 3 de mayo de 2023, se han incorporado al expediente los siguientes documentos:

- 03/05/2023: informe **favorable** del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje. El informe se condiciona a que en el texto refundido del PEC objeto de aprobación definitiva se incluyan las determinaciones que se concretan en el propio informe.

En fechas 05/05/2023 y 12/05/2023, el Ayuntamiento de València presenta documentación subsanatoria en materia de infraestructura verde y paisaje. Se solicita nuevo informe al Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, que se emite en sentido **favorable** en fecha 16/05/2023, e indica lo siguiente:

“Habiéndose emitido informe en fecha 3 de mayo de 2023, favorable condicionado a que el texto refundido del plan objeto de aprobación definitiva incluyera los artículos 1.48.1, 1.48.2, 1.42.1 e 1.3.1 de las Normas Urbanísticas y el plano de definición de la infraestructura verde de su ámbito, con las condiciones establecidas en dicho informe, el Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia remite documentación presentada por el Ayuntamiento de València, de respuesta al informe sectorial emitido por este Servicio.

En fecha 8 de mayo de 2023, se aporta plano “O.06B Infraestructura verde” e informe justificativo relativo a la subsanación de la condición establecida para el artículo 1.42.1 de las Normas Urbanísticas, y en fecha 12 de mayo de 2023 se presenta un nuevo informe justificativo relativo a la subsanación de las condiciones establecidas para los artículos 1.48.1, 1.48.2 e 1.3.1 de las citadas normas.

Analizada esta documentación, cabe considerar cumplidas las condiciones establecidas en el último informe de este Servicio, relativas a la modificación de las Normas Urbanísticas y del plano de definición de la infraestructura verde del ámbito del plan. En cualquier caso, el texto refundido del Plan Especial objeto de aprobación definitiva debe incluir estas modificaciones aportadas en fechas 8 y 12 de mayo de 2023”.

- 05/05/2023: informe **desfavorable** de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

En fechas 05/05/2023 y 10/05/2023, el Ayuntamiento de València presenta documentación subsanatoria en materia de telecomunicaciones. Se solicita nuevo informe en la materia, y en fecha 11/05/2023 se emite informe **favorable** por parte de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

- 05/05/2023: informe **favorable** de ADIF, del que cabe destacar las siguientes cuestiones:

«Con fecha 24 de marzo de 2023, desde ese Servicio Territorial de urbanismo de la Generalitat Valenciana se solicita a la D.G. de Planificación, Estrategia y Proyectos del ADIF informe relativo al Plan Especial de El cabañal-Canyamelar, al encontrarse este instrumento de planeamiento urbanístico en fase de aprobación. Al respecto, debe significarse que este nuevo informe solicitado no tendría legalmente el carácter de Sectorial, ya que los informes Sectoriales en el ámbito ferroviario competen solo al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

El Plan Especial de El Cabañal-Canyamelar ha sido sometido por parte del Ayuntamiento de Valencia a tres periodos de información pública y trámite de audiencia (07-02-2019; 12-12-2019 y 12-06-2020). El ADIF presentó alegaciones en el primero (28-03-2019) y también en el tercero (16-06-2020), toda vez que en el segundo no había lugar para ello. Nuestras alegaciones comprendían aspectos puramente urbanísticos y patrimoniales y cuestiones técnicas relacionadas con la explotación ferroviaria.

Con fecha 21 de noviembre de 2022 el Ayuntamiento de Valencia sometió a información pública las modificaciones introducidas en el Plan Especial El Cabañal-Canyamelar. Desde Adif se juzgó que no era necesario presentar ninguna alegación, puesto que las presentadas el 12 de junio de 2020 fueron contestadas en su integridad en el nuevo Proyecto del Documento Urbanístico.

Con fecha 14 de marzo de 2023, se recibió en ADIF Notificación del Ayuntamiento informando del Acuerdo de Aprobación Provisional del Plan Especial. En este trámite volvemos a considerar que no proceden nuevas alegaciones.

(...)

A la vista de lo expuesto, lo único que esta entidad pública ha de manifestar adicionalmente en relación con la mencionada aprobación provisional, y tal como se informó en fases anteriores ante el Ayuntamiento de Valencia, es que en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar, ADIF está llevando a cabo la redacción del “Proyecto de Construcción de Mejora de la evacuación, sectorización y ventilación de la estación de Valencia Cabanyal”. Con el objetivo de garantizar la compatibilidad de dicho proyecto con los proyectos que se están desarrollando por parte del Ayto. de Valencia en este ámbito, el citado proyecto ha sido coordinado desde su inicio, a finales del año 2021, con la “Sección de Obras del Servicio de Obras de Infraestructuras del Ayto. de Valencia”, área responsable de la redacción y posterior ejecución de las obras del “PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL BORDE OESTE DEL BARRIO: SERRERÍA Y LUÍS PEIXÓ (LOTE 1), DENTRO DE LAS ESTRATEGIAS EDUSI”».

- 05/05/2023: el Ayuntamiento de València presenta documentación subsanatoria en materia de costas (además de la ya referida en materia de paisaje y telecomunicaciones). Se solicita informe a los organismos competentes en estas materias.
- 08/05/2023: Informe **favorable** de la Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, que concluye lo siguiente:

“Visto lo anterior, siempre y cuando se incluya esta documentación subsanada en el documento a aprobar definitivamente, esta Dirección General informa favorablemente el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su Entorno Urbano, en el Término Municipal de Valencia”.

- 09/05/2023: el Ayuntamiento de València presenta documentación subsanatoria en materia de patrimonio cultural. Se solicita informe al Servicio de Patrimonio Cultural, de la Dirección General de Cultura y Patrimonio.
- 11/05/2023: informe **favorable** de la Dirección General de Cultura y Patrimonio. El informe se condiciona a la incorporación de las siguientes subsanaciones o la comprobación de que se han efectuado las anteriormente propuestas:
 - *En todas las fichas del Tomo II se habla de que en el caso de sustitución de carpinterías, se utilizarán materiales lo más parecidos posible. La ficha debe especificar que en caso de sustitución, se deberán colocar del mismo material que las originales.*
 - *En el plano C.1. Situación de los bienes catalogados, hay dos tablas de elementos protegidos. Donde dice “Tipo de protección” debería decir “Categoría” (igual que en el art. 1.55 de las NNUU).*
Se deberán subsanar, en su caso, todos aquellos aspectos especificados en el informe emitido por este Centro Directivo de fecha 3 de mayo, y que se relacionan a continuación:
 - *En el art. 1.55.1 se puede leer “Dentro de los ámbitos del Bien de Interés Cultural (BIC) del Cabanyal- Canyamelar y del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) no será necesaria la delimitación de los bienes culturales protegidos”. Creemos que debería corregirse esta frase, ya que entendemos que hace referencia a la delimitación de los entornos de los bienes, no a los mismos bienes.*
 - *En las fichas con protección parcial de los Tomos III y IV, donde dice “ELEMENTOS MATERIALES PROTEGIDOS” deberá poner “ELEMENTOS CON PROTECCIÓN MATERIAL”.*
 - *Es necesario revisar la concordancia entre lo dispuesto en el listado de elementos protegidos, las fichas y los planos. Por ejemplo:*
 - *calle Pavía n.º 51. No está en el listado. Protección parcial en fichas*
 - *calle Pavía n.º 53 No está en el listado. Protección parcial en fichas*
 - *calle Pavía n.º 55 No está en el listado Protección parcial en fichas*
 - *calle Rocafull n.º 59 No está en el listado ni en fichas. Sí que está en los planos*
 - *calle Escalante n.º 81. No está en el listado ni en fichas. Aparece en los planos*
 - *En los planos de infraestructura verde deberán señalarse los BIC, los BRL y sus entornos. No hay plano de infraestructura verde”.*
- 11/05/2023: informe del Servicio de Infraestructuras Educativas, que incorpora la Resolución de la consellera de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 11/05/2023, para la **minoración o exoneración parcial** de las parcelas de reserva educativa en la ciudad de València en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar. El citado informe indica que en la versión definitiva del Plan Especial se incorporarán las siguientes precisiones:
 - “5. Se deberá justificar el cumplimiento del art. 10 del Decreto 104/2014 de la reserva de ampliación (Eq-INT4) de la parcela 1.27.
 - 6. La parcela Eq-R18 (4.46) de 7.932,24 m² deberá estar calificada y grafiada como equipamiento educativo en los Planos de Ordenación de la Versión Definitiva. Por otra parte, se deberá justificar el cumplimiento del art. 10 del Decreto 104/2014.
 - 7. Las Normas Urbanísticas del Plan Especial deberán recoger en un apartado exclusivo para las parcelas educativas públicas, los criterios establecidos en el art. 11 del Decreto 104/2014, o, indicar, que deberá cumplir lo establecido en el art. 11 del Decreto 104/2014 o disposición que la sustituya, y matizando en ambos casos, que se exima del cumplimiento de cualquier otro tipo de parámetro y de las que resulten de aplicación en la Zona o de la Ficha de Planeamiento y Gestión a la que pertenezca.

En el mismo apartado se deberá expresamente incluir que para poder acogerse a lo indicado en el artículo 6.77 Usos provisionales de las NNUU del PGOU de Valencia, será imprescindible un informe favorable previo de la Conselleria en materia de Educación.

8. Se deberá exceptuar la constitución de complejos inmobiliarios urbanísticos en las parcelas dotacionales públicas de uso educativo (calificadas como QE-DOC) requeridas como mínimas en el presente informe.

9. En el caso de que se permita como usos compatibles el Terciario/Industrial, se deberá incluir en las Normas Urbanísticas o en documento con eficacia normativa lo siguiente:

“La implantación de una actividad terciaria o industrial, no deberá alterar las condiciones de las parcelas educativas existentes o futuras, no admitiéndose, en el entorno de un centro o parcela educativa, actividades que puedan generar factores de riesgo para la salud humana en dichas parcelas, en los términos del artículo 10.3 del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas; para lo cual, cualquier actividad que pretenda implantarse que implique elementos de riesgo, deberá obtener informe favorable de la Dirección General de Salud Pública de la Conselleria de Sanidad Universal y Salud Pública u organismo que lo sustituya. Además, la implantación de cualquier actividad, deberá justificar que el nivel sonoro exterior máximo que produce, no implica que los niveles de recepción externos de las parcelas escolares incumplan los parámetros establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, para el uso docente.”

10. Dado que se deberán calificar nuevas parcelas educativas, desde el punto de vista de impacto ACÚSTICO se deberá comprobar, y en su caso, justificar en el Estudio Acústico el cumplimiento en las parcelas educativas, o si fuera necesario, se deberán recoger las medidas necesarias en dichas parcelas para garantizar que se cumplan los límites máximos permitidos para el uso docente.

11. Sería conveniente calificar las parcelas educativas destinadas a Infantil y Primaria como SQE-DOC, y las destinadas a Secundaria y Bachiller/FP como PQE-DOC, tal y como establece el Decreto 65/2021, de 14 de mayo, del Consell, de regulación de la Plataforma Urbanística Digital y de la presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial”.

- 17/05/2023: dictamen **favorable** emitido por el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, relativo a la aprobación del Plan Especial del Cabanyal - El Canyamelar (PEC), en lo que afecta a las zonas verdes.

En fecha 19/05/2023, el Ayuntamiento de València presenta el texto refundido del PEC, de mayo de 2023, que incorpora las subsanaciones que se han ido efectuando en el trámite de emisión de los informes sectoriales.

OCTAVO. La Comisión Informativa de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 23 de mayo de 2023, por unanimidad, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en los artículos 5.5 y 8 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Cuando se inició la tramitación del plan en el año 2018 estaba en vigor la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP). El primer acuerdo de sometimiento a información pública del PEC fue en fecha 31/01/2019. En ese momento, aún no habían sido aprobadas dos

modificaciones de la citada ley, que tuvieron un gran alcance, como son la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LOTUP (en adelante, Ley 1/2019), que entró en vigor el 08/02/2019, y la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat (en adelante, Ley 9/2019). Y estas modificaciones legales, y otras derivadas de las leyes de medidas fiscales de diversos años, fueron integradas en el vigente texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell (TRLOTUP).

La disposición transitoria segunda, apartado 1, del TRLOTUP permite que los planes que iniciaron su información pública antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2019, se puedan continuar tramitando conforme a la legislación en vigor con anterioridad al 08/02/2019, es decir, conforme a la LOTUP. Pero también permite que quien promueve el plan pueda optar por proseguir la tramitación conforme a la nueva legislación urbanística cuando los trámites ya realizados sean compatibles. El PEC se ha adaptado durante su procedimiento de tramitación al TRLOTUP, como permite la citada disposición transitoria.

SEGUNDO. La tramitación ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el art. 61 del TRLOTUP. Debe destacarse que se han realizado hasta 3 períodos de información pública y actividades de participación pública, según consta en el expediente administrativo municipal, por lo que se han cumplido, con creces, los requisitos legales de participación pública en la tramitación de los planes urbanísticos.

TERCERO. La documentación del Plan Especial se ajusta a lo establecido en el art. 43 del TRLOTUP. Se trata de un plan especial que modifica las determinaciones del vigente PGOU, que es anterior al 20 de agosto de 2014, por lo que se requiere homologar el ámbito del PEC al TRLOTUP, por aplicación de los apartados 5 y 6 de la disposición transitoria primera del citado texto refundido. Las determinaciones urbanísticas del PEC se han adaptado a lo largo de su tramitación al vigente TRLOTUP, por lo que contiene las determinaciones específicas para homologar el ámbito del PEC al TRLOTUP.

CUARTO. En el procedimiento de evaluación ambiental del plan se han considerado 3 alternativas: alternativa 0, que consiste en no desarrollar un nuevo Plan Especial y mantener las normas transitorias vigentes en su ámbito de actuación; alternativa 1, constituida por el Plan Especial aprobado en el año 2001; y la alternativa 3, que constituye el PEC que se propone, que amplía el ámbito respecto a la alternativa 1 y elimina la prolongación de la avenida Blasco Ibáñez.

El Informe Ambiental y Territorial Estratégico se publicó en el DOGV núm. 8820, de 26/05/2020, por lo que aún no ha finalizado el periodo de 4 años de vigencia que tiene dicho informe, en aplicación del art. 53.7 del TRLOTUP.

QUINTO. El Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano es un plan de desarrollo del vigente PGOU de València. Todo el ámbito del plan está clasificado como suelo urbano. Estas características determinan que la mayor parte de las determinaciones del plan corresponden a la ordenación pormenorizada. Conviene recordar la diferenciación que establece el TRLOTUP, en cuanto a las determinaciones que integran los planes urbanísticos, entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada, que se regula en el art. 19 del TRLOTUP. Y en relación con ello, la competencia para la aprobación de la ordenación estructural corresponde a la conselleria competente en urbanismo, ordenación del territorio y paisaje (art. 44.3.c del TRLOTUP) y la competencia para la ordenación pormenorizada corresponde, en este caso, al Ayuntamiento de València (art. 44.6 del TRLOTUP).

Procede identificar las determinaciones que integran la ordenación estructural, conforme a lo regulado a tal efecto en los arts. 21 y siguientes del TRLOTUP, en función de las

características del ámbito de actuación y el alcance de la modificación de ordenación urbanística propuesta: delimitación y caracterización de la infraestructura verde; red primaria; perímetros de afección y protección, exigidos por la legislación sectorial; criterios generales para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo; y política de vivienda. Además, por aplicación del art. 42.6 del TRLOTUP, también conforman la ordenación estructural los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local. El resto de determinaciones del PEC corresponden al nivel de ordenación pormenorizada, para cuya aprobación es competente el Ayuntamiento de València.

En el presente fundamento de derecho se analiza la adecuación a la normativa aplicable de las determinaciones de la ordenación estructural del PEC.

La delimitación y caracterización de la infraestructura verde ya ha sido informada favorablemente en el informe emitido por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 16/05/2023.

En relación con la red primaria, se han grafiado en los planos de ordenación de la serie O.08.c las dotaciones que forman parte de la red primaria, y también se relacionan en el art. 1.3 de las Normas Urbanísticas. Se reconocen como elementos de la red primaria el Paseo Marítimo, la calle Serrería, la avenida de los Naranjos, la Estación de Ferrocarril ubicada en el encuentro entre la avenida de Blasco Ibáñez y la calle Serrería y el Mercado Municipal del Cabanyal.

Respecto a los perímetros de afección y protección exigidos por la legislación sectorial, y en general respecto al cumplimiento de los informes sectoriales, nos remitimos a lo que se analiza en el fundamento de derecho séptimo.

Se analizan a continuación los criterios generales considerados en el PEC para la delimitación de las áreas de reparto y para el establecimiento del aprovechamiento tipo. Se ha de precisar que corresponden a la ordenación estructural los criterios generales que se han indicado, y corresponde a la ordenación pormenorizada la delimitación de las áreas de reparto y la fijación del aprovechamiento tipo de acuerdo con los criterios y condiciones establecidos en la ordenación estructural (art. 35.1.f del TRLOTUP). En el PEC se aplica el criterio de que cada una de las unidades de ejecución que se delimitan constituye un área de reparto, que es un criterio que cumple lo establecido en el art. 79.3 del TRLOTUP. Y respecto al establecimiento del aprovechamiento tipo, se aplican los siguientes criterios generales: se parte del aprovechamiento total definido en cada unidad de ejecución por los planos de ordenación; se excluye el aprovechamiento adicional que, como indica el art. 76.8 *in fine* del TRLOTUP, no corresponde repartir entre los propietarios del área de reparto; se excluye también el porcentaje de aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, en la parte que va asociada al aprovechamiento adicional; y se excluyen de la superficie del área de reparto las superficies de suelo público preexistentes en el área de reparto y que ya se encuentran destinadas al uso asignado por el plan. Con todo ello, el PEC cumple los criterios que corresponden a la ordenación estructural en materia de áreas de reparto y aprovechamientos tipo regulados en el art. 32 del TRLOTUP.

Respecto a la política de vivienda, cabe remitirse al informe favorable de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, de 28/05/2019. Cabe destacar que se estima un Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler Social que alcanza las 802-953 Viviendas para su Gestión Pública.

SEXTO. El resto de determinaciones del PEC, respecto de las analizadas en el fundamento de derecho anterior, corresponde, como ya se ha justificado, al nivel de ordenación

pormenorizada; y la aprobación de la ordenación pormenorizada es competencia del Ayuntamiento de València.

En el informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de València, de fecha 26/04/2023, se justifica la aplicación de determinados preceptos de la normativa urbanística que había sido requerida en el informe técnico del Servicio Territorial de Urbanismo de Valencia, de fecha 18/04/2023. Estas cuestiones, principalmente referidas a la gestión urbanística municipal y particularmente la relativa al aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento y la relativa al aprovechamiento promedio que corresponde a los suelos dotacionales integrados en el área urbana homogénea a los que la ordenación urbanística no les asigna aprovechamiento lucrativo, se justifican por el Ayuntamiento de València en base a la exclusiva competencia municipal en las determinaciones de la ordenación pormenorizada y no afectan a intereses supramunicipales.

El PEC se formula como una actuación de regeneración urbana. Se trata de una zona con una intensa problemática social, con déficits de equipamientos y espacios públicos, con viviendas de baja calidad y que requieren una intervención urbana regeneradora de carácter integral para su restauración e integración en el resto del tejido urbano. Por tanto, son aplicables las reglas de los apartados 4 y 6 del art. 36 del TRLOTUP. En virtud de ello, como el estándar dotacional global, tanto en la ordenación vigente como en la ordenación propuesta, es muy superior a 15 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada 100 metros cuadrados de techo (54,16 m²s por cada 100 m²t en la ordenación vigente y 57,62 m²s por cada 100 m²t en la ordenación propuesta), no es una exigencia legal el incremento de suelo dotacional público, por aplicación del art. 36.6 del TRLOTUP. En consecuencia, tampoco es exigible una reserva de red primaria de zona verde en proporción al incremento de población que conlleva el PEC.

SÉPTIMO. Se analizan en este apartado las materias sectoriales que inciden sobre la ordenación del PEC.

Se ha emitido informe favorable por ADIF, de 05/05/2023. Y debe tenerse en cuenta el informe favorable en materia de afectaciones ferroviarias de titularidad estatal, emitido por la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, de 02/08/2019.

Por lo que respecta a las afectaciones ferroviarias de titularidad autonómica, se ha emitido informe favorable por FGV en fecha 02/05/2023, indicando que en los posteriores instrumentos de desarrollo del PEC se tenga en cuenta la ampliación de las líneas tranviarias de la red de Metrovalencia.

Respecto a la afección de la normativa de costas, se ha emitido informe favorable por la Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, de fecha 08/05/2023. En el texto refundido del PEC aportado por el Ayuntamiento de València en fecha 19/05/2023, se han incorporado las siguientes subsanaciones, que ya habían sido valoradas en el informe indicado:

- Se ha modificado el art. 1.42.1 de las Normas Urbanísticas, y los planos y documentos del plan relacionados, indicando lo siguiente: *“Se redactará un Estudio de Detalle en el que se tendrá en consideración el entorno a los efectos de definición morfológica de su volumetría. En la redacción del Estudio de Detalle se aplicará lo establecido en el artículo 14 de la normativa del Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), así como lo establecido en el artículo 41 del TRLOTUP”*. Y se fija una altura máxima de 6 plantas.

- Se han subsanado las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre (DPMT), según el visor del citado Ministerio; se ha corregido la equidistancia de 500 m de la zona de influencia; se han grafiado todos los accesos al mar y se ha acotado la distancia entre ellos; se ha corregido el Plano O.08c, de modo que se excluyen los usos terciarios en la zona de DPMT y se modifica la leyenda eliminando la indicación de no aplicación de la normativa de la zona de influencia; y se ha actualizado la normativa de costas en la disposición adicional cuarta de las Normas Urbanísticas del PEC.

En materia de costas, también se ha emitido informe por la Subdirección General de Puertos, Aeropuertos y Costas, de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, de fecha 26/04/2023. En este informe se remarca que, en cualquier clase de suelo, en la zona de influencia se debe evitar la formación de pantallas arquitectónicas y se remite al texto literal del art. 59.1.b) del Reglamento General de Costas. Con la propuesta municipal de diferir la ordenación volumétrica de la zona ENP a la formulación de un Estudio de Detalle, no procede entrar en este momento en el análisis del cumplimiento del citado artículo.

En materia de patrimonio cultural, se ha emitido informe favorable por la Dirección General de Cultura y Patrimonio, de fecha 11/05/2023. En el texto refundido del PEC aportado por el Ayuntamiento de València en fecha 19/05/2023, se han incorporado, según las indicaciones del citado informe, las siguientes subsanaciones:

- Se corrigen los planos C-1 y C-2 sustituyendo, en la leyenda, el término TIPO por el término CATEGORÍA.
- Se incluye en las fichas del Tomo II la regulación relativa a que las carpinterías, en caso de sustitución, serán del mismo material que las originales; se precisa la redacción del art. I.55 del siguiente modo: *“Dentro de los ámbitos del Bien de Interés Cultural (BIC) del Cabanyal-Canyamelar y del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) no será necesaria la delimitación de los entornos de afección de los bienes culturales protegidos que lo necesiten”*; en las fichas de los Tomos 3 y 4 se cambia la expresión ELEMENTOS MATERIALES por la expresión COMPONENTES CON PROTECCIÓN MATERIAL; y se ha revisado la concordancia entre fichas y planos.
- Se incluyen en el plano O.06B, relativo a la infraestructura verde, los entornos de afección de los BRL.
- El representante de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural valenciano, en la Comisión Informativa de Urbanismo, manifiesta que el régimen de intervención en lo que se refiere a las carpinterías, será el que se ha indicado anteriormente.

En materia de infraestructura verde y paisaje, se ha emitido informe favorable por el Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje, de fecha 16/05/2023. En el texto refundido del PEC aportado por el Ayuntamiento de València en fecha 19/05/2023, se han incorporado las siguientes subsanaciones, que ya habían sido valoradas en el informe indicado:

- Se completa el plano O.06B, relativo a la infraestructura verde, con los elementos indicados en el informe de fecha 03/05/2023.
- En cuanto a las Normas Urbanísticas del PEC, se ha eliminado el término ‘sustancialmente’ en el art. I.48; se ha corregido el art. I.42 en los términos anteriormente indicados; se incluye en el art. I.3.1 de las Normas Urbanísticas del PEC el siguiente texto: *«La reordenación del paseo marítimo requerirá el desarrollo del programa de paisaje “Programa de remodelación del paseo Marítimo” propuesto en el Estudio de Integración Paisajística del PEC»*.

En relación con el informe favorable condicionado del Servicio de Planificación, de 21/04/2023, en la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento se ha incluido, en las Fichas de Gestión de las unidades de ejecución UE 1 y UE 2, la condición de que el acceso a los aparcamientos no se podrá realizar sobre las vías del tranvía. Por lo tanto, se considera cumplida la condición del informe.

En materia de educación, se ha emitido Resolución para la minoración o exoneración parcial de las parcelas de reserva educativa en la ciudad de Valencia, en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal- Canyamelar y su entorno urbano (PEC), de la consellera de Educación, Cultura y Deporte, de fecha 11/05/2023. La parte dispositiva de esta resolución determina lo siguiente:

“Minorar la reserva educativa obtenida de la aplicación directa del Decreto 104/2014, de 4 de julio, del Consell, en atención a los más concretos resultados para el cálculo de la población escolar derivados del estudio sociodemográfico aportado por el Ayuntamiento de Valencia, en base a lo dispuesto por el artículo 78 de la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, por el que se modifica el citado Decreto, mediante la adición de una disposición adicional primera; quedando la ciudad de València exonerada de disponer de las siguientes parcelas educativas en el ámbito del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar:

- Parcelas de superficie suficiente para albergar dos líneas de educación infantil y primaria.*
- Parcela de superficie suficiente para albergar un Instituto con perfil de 16 unidades de secundaria, 6 unidades de bachillerato y al menos dos ciclos formativos”.*

Y también se ha emitido informe favorable, de modo conjunto por parte del Servicio de Infraestructuras Educativas y del Servicio de Planificación Educativa, de fecha 11/05/2023. En el texto refundido del PEC aportado por el Ayuntamiento de València en fecha 19/05/2023, se han incorporado las siguientes precisiones, que habían sido requeridas en el informe indicado:

- En el Anexo Educativo, se incluye un apartado de justificación del art. 10 del Decreto 104/2014 y el cálculo de la población potencial en base al citado decreto.
- Se introduce un nuevo art. I.62 en las Normas Urbanísticas del PEC, en el que se cumplimentan, en síntesis, las siguientes cuestiones: cumplimiento de los criterios del art. 11 del Decreto 104/2014; obligación de informe previo de la conselleria competente en materia de educación en los usos provisionales del art. 6.77 de las NN. UU. del PGOU; medidas a tomar en actividades terciarias e industriales próximas a centros educativos; impacto acústico en parcelas educativas; y prohibición de constituir complejos inmobiliarios urbanísticos en las parcelas educativas públicas.
- La representante de la dirección general competente en materia de educación, en la Comisión Informativa de Urbanismo, manifiesta que los niveles acústicos máximos exigidos a las parcelas de uso educativo serán los que se establecen en la legislación acústica.
- Se modifica el plano O.07B y se incluye un nuevo plano O.10 denominado “Dotaciones Educativas” en el que se incluye el conjunto de dotaciones educativas del barrio, tanto públicas como privadas.

En materia de telecomunicaciones, se ha emitido informe favorable por parte de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, de fecha 11/05/2023.

En definitiva, según lo analizado en el presente fundamento de derecho, constan informes favorables, y se consideran subsanadas las deficiencias que se habían puesto de manifiesto en los informes emitidos, en materia de infraestructura verde y paisaje, patrimonio cultural, educación, costas y telecomunicaciones.

OCTAVO. La ordenación del PEC supone una modificación de algunas zonas verdes calificadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de València. De los datos obtenidos de los parámetros urbanísticos indicados en el PEC, se concluye que las zonas verdes calificadas en la ordenación vigente tienen una superficie total de 124 429,09 m²s. El conjunto de zonas verdes y espacios libres computables que se califican en la ordenación propuesta es de 192 342,08 m²s. En consecuencia, se produce un incremento de la superficie de zonas verdes de 67 912,99 m²s, es decir, un incremento porcentual del 54,58 % respecto a la ordenación vigente.

Por otra parte, se justifica en el documento la modificación de zonas verdes en la calle Doctor Lluch, con la finalidad de su más adecuada urbanización y accesibilidad, y en la avenida Mediterráneo, con la finalidad de evitar la demolición de construcciones existentes con valores de patrimonio cultural.

A estos efectos, cabe remitirse al análisis específico de la modificación de zonas verdes y espacios libres que incluye el PEC, realizado en el “Anexo de informe de zonas verdes para el Consell Consultiu”, que se incluye en el documento que se identifica como Tomo 5 del informe de aclaraciones presentado por el Ayuntamiento de València en fecha 28/04/2023.

El Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, en sesión de 17 de mayo de 2023, ha emitido dictamen favorable en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen en el Plan Especial de El Cabanyal - El Canyamelar. De este dictamen, cabe destacar las siguientes cuestiones:

*«**Tercera**.- (...) Por otro lado, el “Anexo de informe de zonas verdes para el Consell Jurídic”, a que se remite la Comisión Territorial de urbanismo (Tomo 5 del expediente), se conforma de 18 páginas, en las que se exponen los principales ajustes realizados en las zonas verdes por el Plan Especial del Cabanyal; en concreto, en relación con el Paseo Marítimo, el Parque del Doctor Lluch, la Zona Verde en C./ La Font Podrida, la Zona Verde en C./ Mediterráneo con Doctor Lluch (UE2 EN EL PEC) y la Zona Verde en Rotonda de C/ Eugenia Viñes.*

En dicho informe se explica, además, que “Uno de los principales objetivos perseguidos en el reajuste llevado a cabo por el PEC sobre la estructura de las Zonas Verdes es lograr la conectividad peatonal entre ellas y propiciar la permeabilización transversal en la interfaz Playa - Ciudad y Norte Sur, condiciones hoy totalmente inexistentes en la Ordenación del PGOU vigente.

Tanto la conectividad como la permeabilización se consiguen generando Ejes de Espacios Libres y Viarios de Coexistencia en dirección Este - Oeste y Norte Sur...”.

(...)

Se constata igualmente en el citado Informe el incremento de las zonas verdes. Así, se reitera que “(...) además de mantener los 75.998,95 m²s existentes a día de hoy en el ámbito del PEC (si se incluyera la superficie de Paseo Marítimo, ascendería a 136.907,35 m²s, tal como se contempla en el Plano O-06 del PEC), se incrementa la superficie en 67.912,99 m²s con respecto a las Zonas Verdes así calificadas en el PGOU/88, a los que se adicionarán los 53.232 m²s correspondientes a los Viarios de Prioridad Peatonal (“viario de coexistencia”) considerados como Espacios Libres (artículos 3.5 y 4.7 del Apartado III del ANEXO IV del TRLOTUP/21), lo que comporta una Superficie Total del Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres prevista en el PEC de 192.342,08 m²s (252.250,48 m²s, si se incluyen también el Paseo Marítimo), lo que supone un incremento del 153% con relación a la superficie de Zonas Verdes realmente ejecutadas (sin incluir el Paseo Marítimo) y un incremento de 54,58% sobre la superficie de Verde calificada en el PGOU/88”.

De esta forma y atendiendo a la documentación e informes obrantes en el expediente, especialmente, a la Memoria Justificativa y al “Anexo de informe de zonas verdes...”, nada obsta a la aprobación del Plan Especial El Cabanyal- El Canyamelar (PEC), en cuanto afecta a la zona verde, al cumplirse los estándares urbanísticos exigidos por la normativa urbanística, incrementando la superficie de zona verde y habiéndose justificado las actuaciones sobre dicha zona verde en el expediente urbanístico (Memoria y “Anexo de informe de zonas verdes...”).

Cuarta.- *Resta señalar que en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 8 de mayo de 2023, se señala que “se somete a la consideración de dicho dictamen las regulaciones de una de las condiciones ordenación establecidas en las fichas de las unidades de ejecución, en los siguientes términos: “La nueva ordenación no podrá alterar en $\pm 10\%$ las superficies de suelo destinadas al dominio público en las presentes fichas de planeamiento y gestión, sin que estos reajustes requieran la aplicación del procedimiento establecido en el art. 67.5 TRLOTUP”...”.*

En relación con la anterior observación de la Comisión Territorial de Urbanismo, debe indicarse que el parecer de este Órgano consultivo en las peticiones de dictamen sobre modificación de planeamiento viene determinado por lo dispuesto en el artículo 67.5 del TRLOTUP/2021 que señala que “Cuando se produzca una modificación en planes u otros instrumentos de planeamiento urbanístico que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres se requerirá un dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana, con carácter previo a la aprobación del plan”.

El presupuesto para que este Órgano intervenga y se pronuncie en los expedientes de modificación del planeamiento urbanístico se limita, por tanto, a aquellos supuestos en que la innovación produzca algún tipo de afectación sobre espacios libres o zonas verdes, en ambos casos de carácter público, cualquiera que sea su porcentaje de modificación, y con arreglo a los conceptos de tales espacios en el TRLOTUP/2021; por lo que no puede restringirse ni ampliarse el ámbito de actuación preceptiva de este Órgano consultivo, al margen de los instrumentos normativos que delimitan la competencia de esta Institución, y sin perjuicio de la posibilidad de solicitar consultas facultativas.

III

CONCLUSIÓN

Por cuanto queda expuesto, el Pleno del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana es del parecer:

Que el Plan Especial de El Cabanyal-El Canyamelar (PEC) es conforme con el ordenamiento jurídico, en lo que se refiere a las zonas verdes objeto de examen».

En el texto refundido del PEC aportado por el Ayuntamiento de València en fecha 19/05/2023, se ha corregido el texto que se incluía en las fichas de las unidades de ejecución, que indicaba: “La nueva ordenación no podrá alterar en $\pm 10\%$ las superficies de suelo destinadas al dominio público en las presentes fichas de planeamiento y gestión, sin que estos reajustes requieran la aplicación del procedimiento establecido en el art. 67.5 TRLOTUP”; el texto corregido indica: “La nueva ordenación no podrá alterar en $\pm 10\%$ las superficies de suelo destinadas al dominio público en las presentes fichas de planeamiento y gestión”. Con esta corrección se considera cumplimentada la observación formulada por el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.

NOVENO. El Ayuntamiento de València es el competente para la aprobación de las determinaciones de la ordenación pormenorizada, de conformidad con el art. 44.6 del TRLOTUP. La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural de los planes urbanísticos, de conformidad con el art. 44.3.c del TRLOTUP, en relación con los arts. 5.1 y 7.1 del Decreto 8/2016, de 5 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 24 de mayo de 2023, por unanimidad, **ACUERDA:**

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano, del municipio de València.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. En el caso de las Administraciones Públicas, podrán formular requerimiento de anulación o revocación al amparo de lo previsto en el artículo 44 de dicha norma. Dicho requerimiento deberá dirigirse a esta Administración en el plazo de DOS MESES contados desde la publicación o notificación de este acuerdo.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que se estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autorizan los artículos 16.2 y 17.7 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

EL SECRETARIO DE LA
COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO DE VALENCIA