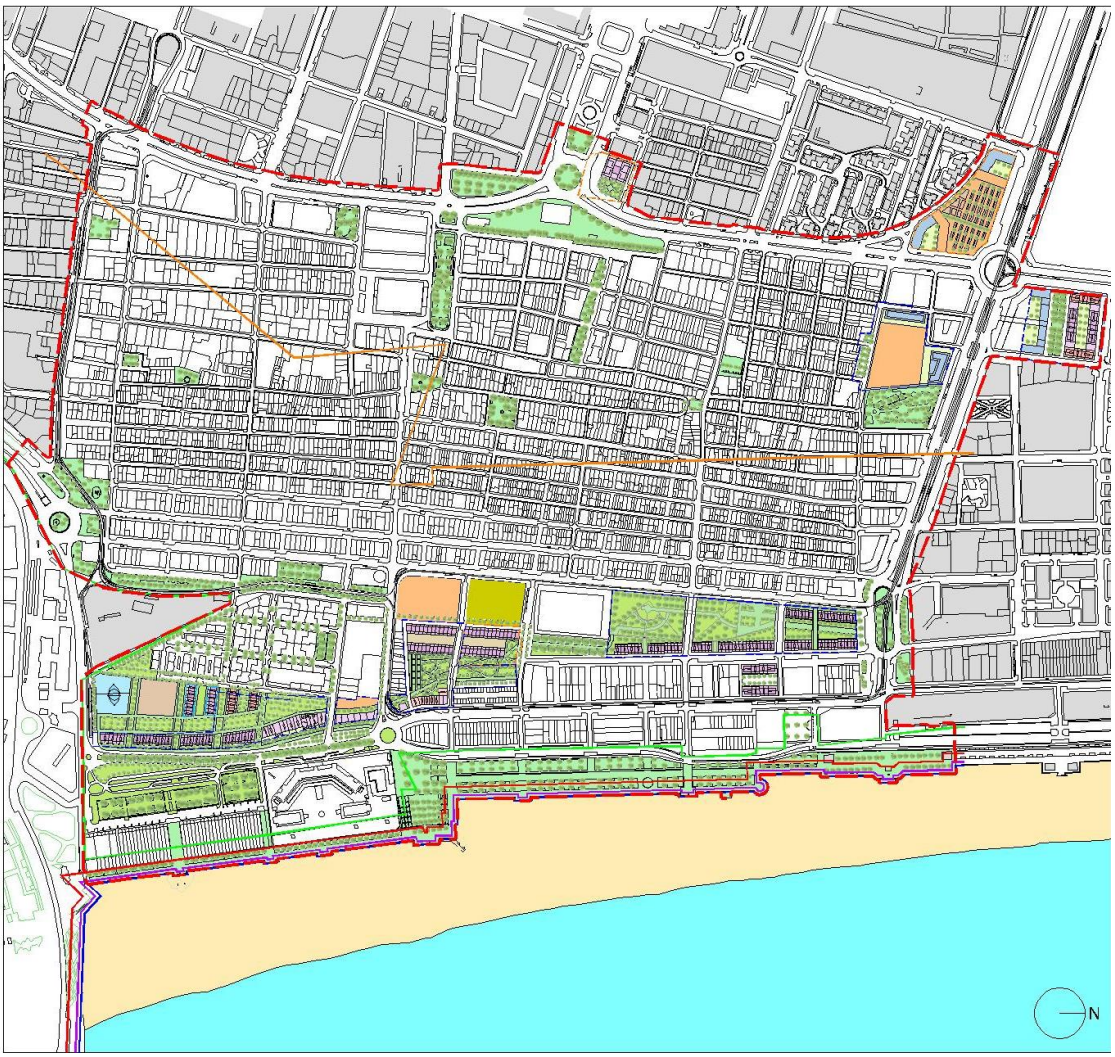
MEMORIA JUSTIFICATIVA CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

DOCUMENTO DEFINITIVO.

INVIERNO 2020.



AUMSA
ACTUACIONES URBANAS DE VALÈNCIA
SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

EQUIPO REDACTOR DEL PEC

ÍNDICE.

0. ANTECEDENTES GENERALES PREVIOS A LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PEC. 5

0.1.- Antecedentes del Encargo, Constitución del Equipo Redactor y Reconocimiento a las Instituciones y Profesionales, Públicos y Privados, que han Colaborado en la Formulación del presente Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyamelar (en adelante PEC). 5

0.2.- Antecedentes Administrativos y Jurídico-Urbanísticos Aplicados a la Formulación del presente Documento Definitivo del PEC. 8

O.3.- Consideraciones Concretas a este Documento de Versión Definitiva. 11

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PEC. 12

1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS. 12

1.1.- Dinámicas Urbanas: ¿Procesos Sociales? 13

1.2.- Barreras para "vivir bien" en El Cabanyal-Canyamelar. 15

1.3.- La (Des)articulación de los Espacios Libres. 19

2. PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES QUE PRESIDEN LOS OBJETIVOS DEL PEC. 21

2.1.- Consideraciones sobre el Territorio del PEC. 23

2.2.- Consideraciones sobre el Patrimonio del PEC. 27

2.2.1.- ENTENDIMIENTO "AMPLIO" DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO. 28

2.2.2. CRITERIOS PARA LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PARCELADO RESIDENCIAL. 29

2.3.- Consideraciones sobre la Gestión del PEC. 32

3. OBJETIVOS BÁSICOS DEL PEC. 34

3.1.- Objetivo Principal del PEC. 34

3.2.- Objetivos Complementarios ("Ideas Fuerza") del PEC. 34

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA PROPUESTA. 36

4.1.- Ordenación Urbanística Propuesta por el PEC. Catálogo de Protección. 36

4.1.1.- ÁMBITO DEL PEC. 37

4.1.3.- ZONAS VERDES DEL PEC. 42

4.1.3.1.- EL PASEO MARÍTIMO. 43

4.1.3.2.- EL PARQUE DE DR. LLUCH. 46

4.1.3.3.- EL PARQUE DE LA REMONTA. 51

4.1.3.4.- ZONA VERDE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 "INGENIERO FAUSTO ELIO" 53

4.1.3.5.- ZONA VERDE DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE BLASCO IBÁÑEZ. 54

4.1.3.6.- SISTEMA DE ZONAS VERDES DEL PEC. 56

4.1.4.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL PEC. 57

4.1.4.1.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PREEXISTENTES. 57

4.1.4.2.- EQUIPAMIENTOS DE LOS PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA. 57

4.1.4.3.- EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS POR EL PEC. 57

4.1.4.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES DEL PEC. 68

4.1.5.- INCREMENTO TOTAL DE SUELO DOTACIONAL (ZV + EQ). 69

4.1.6.- UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PEC. 69

4.1.6.1.- Unidad de Ejecución Nº 1. "Doctor Lluch". 69

- Se localiza entre las Calles siguientes: 69

4.1.6.2.- Unidad de Ejecución Nº 2. "Mediterrani". 72

4.1.6.3.- Unidad de Ejecución Nº 3. "Remunta". 76

4.1.6.4.- Unidad de Ejecución Nº 4. "Fausto Elio". 78

4.1.6.5.- Unidad de Ejecución "PIN Entorno Piscinas". 80

4.1.7.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA DEL PEC. 82

4.1.7.1.- Programa de Actuación Aislada Nº 1 "Avenida de los Naranjos". 82

4.1.7.2.- Programa de Actuación Aislada Nº 2. "Blasco Ibáñez". 84

4.1.7.3.- Programa de Actuación Aislada Nº 3 "Bloque de Portuarios". 86

4.1.8.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. 88

4.2.- Ordenación de la Movilidad y del Sistema Viario. 90

4.3. Previsiones de Infraestructuras y Servicios Urbanos. 95

5. MEMORIA DE GESTIÓN DEL SUELO Y ECONÓMICA. 95

5.1.- Marco Jurídico Aplicable. 95

5.2.- Metodología Aplicable a la Gestión Jurídico-Urbanística y Económica del PEC Cabanyal-Canyamelar y su Entorno. 98

5.2.1.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA Y ECONÓMICA. 98

5.2.2.- GESTIÓN ECONÓMICA DEL PEC. 105

5.3.- Medidas Adicionales para evitar la eventual Gentrificación. 106

5.4.- Determinaciones Jurídico-Urbanísticas Especiales en el BIC. 108

5.4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES. 108

5.4.2.- CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS "EDIFICIOS EN ALTURA". 109

5.5.- Procedimientos y Técnicas de Ejecución Concretas. 110

5.5.1.- RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. 111

5.5.2.- RÉGIMEN DEL USO HOTELERO LOCALIZADO EN LA SUBZONA ENP. 112

5.5.3.- CONSTITUCIÓN DE UN PARQUE PÚBLICO ESTABLE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL. 112

5.5.4.- RÉGIMEN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS. 114

5.5.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS. 114

5.6.- Coherencia General, Justificación y Racionalidad de las Técnicas y Procedimientos a Aplicar. 115

6. PARÁMETROS BÁSICOS RESULTANTES DE LAS PREVISIONES ESTABLECIDAS EN LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC. 115

6.1.- Introducción General. 115

6.2.- Parámetros Jurídico-urbanísticos derivados de la Nueva Ordenación del PEC Cabanyal-Canyamelar. 117

6.2.1.- PARÁMETROS PREEXISTENTES. 117

6.2.2. PARÁMETROS ATRIBUIDOS POR EL PGOU VIGENTE. 117

6.2.3.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC. 118

6.2.3.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS. 118

6.2.3.2.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS TOTALES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE ESTE PEC. 128

6.2.3.3.- CONCLUSIONES DERIVADAS DE LOS NUEVOS PARÁMETROS DERIVADOS DEL PEC. 129

6.2.3.4.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DERIVADA DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS RELATIVAS A LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS 4 UNIDADES DE EJECUCIÓN (SIN CONSIDERACIÓN DEL PIN) Y DE LA SUBZONA ENP. 132

7. VIGENCIA Y PLAZOS PARA LA REVISIÓN DEL PEC. 134

8. CONCLUSIONES GENERALES A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PEC…….. 135

8.1. Conclusión General. 135

8.2. Oficinas de Gestión ad hoc. 137

9. DISPOSICIÓN DEFINITIVA. 137

ANEXO. Determinación de los Parámetros de Edificabilidad Bruta y Suelo Dotacional Público previstos por el PGOU 88 y en la Propuesta del PEC……. 132

0. ANTECEDENTES GENERALES PREVIOS A LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DEL PEC.

0.1.- Antecedentes del Encargo, Constitución del Equipo Redactor y Reconocimiento a las Instituciones y Profesionales, Públicos y Privados, que han Colaborado en la Formulación del presente Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyamelar (en adelante PEC).

La Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2016, acordó encargar a la empresa municipal AUMSA, las gestiones necesarias, para llevar a cabo la Contratación de la Asistencia Técnica para la elaboración del nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Cabanyal-Canyamelar. A tal efecto, se adoptó el 15 de noviembre por el Consejo de Administración de AUMSA, el siguiente acuerdo:

"Aprobar el Pliego de Condiciones para la adjudicación de la prestación de los servicios de Asistencia Técnica para la elaboración del nuevo Plan Especial de Plan Especial de Protección del BIC Conjunto Histórico del Cabanyal-Canyamelar."

Consecuencia del **Concurso de tramitación ordinaria y de procedimiento abierto**, se adjudica y procede **la Contratación en fecha 27/Abril/2017 de la Asistencia Técnica a la Consultora Proyectos de Actuaciones Urbanas SLP (PAU, S.L.P.)** y al equipo multiprofesional de colaboradores que a continuación se especifica:

El Equipo del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (en adelante PEC) está formado por los siguientes profesionales:

Por PAU, S.L.P.:

Gerardo Roger Fernández, Arquitecto y Urbanista (Director del Equipo)

Luis Casado Martín, Arquitecto.

Roberto Zamorano, Informático y corredactor de la Memoria de Viabilidad Económica y del Informe de Sostenibilidad Económica.

Juan Molina, Planimetría Informática.

Laura Salvo, Administrativa-Secretaria de Dirección y composición documental.

Por EVREN, S.L.P.:

Juan Gumbau, Geólogo y Abogado.

Enric Cardona, Ingeniero de Caminos.

Por el BUFETE CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA:

Sergio Fernández Monedero, Abogado, Responsable del Departamento de Derecho Público y Consejero de la Oficina de Valencia.

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN:

Víctor Algarra, Historiador y Arqueólogo.

Tono Vizcaino, Historiador y Arqueólogo.

COLABORADORES ESPECIALIZADOS (desarrollo en los trabajos de Información urbanística, Análisis morfológico y proceso de Participación pública durante la primera Fase de redacción del PEC – Documento de Inicio -):

Luis Francisco Herrero, Arquitecto.

Andrea Ariza, Arquitecta.

Alfonso Fernández, Arquitecto.

Aitor Varea, Arquitecto.

Queremos agradecer en la elaboración del presente Documento, la colaboración de la Oficina del Plan Cabanyal-Canyamelar y especialmente la de **Carlos Vejarano** y de su

Gerente: **Vicente Gallart**, así como la de los funcionarios del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, especialmente la **Fernando Berenguer** y la Directora General: **Florentina Pedrero**.

También se agradece la aportación fotográfica realizada por **Guillermo Sánchez** que ha sido incluida en las Fichas de Protección del Catálogo.

Ultimada la primera etapa de formulación del PEC **constituida por el Documento de Inicio y Borrador del Plan** y tras el desarrollo del proceso de Participación Pública y emisión del Informe Medioambiental al Documento de Inicio y resto de Informes Sectoriales al respecto, para la formulación jurídico-urbanística preliminar y definitiva del PEC, **permanecen como redactores formales del Documento de Versión Preliminar así como del Documento Definitivo las tres Consultoras señaladas** en primer lugar**, junto a los dos Historiadores-Arqueólogos para la formulación del Catálogo.**

Consecuentemente, en aplicación del artículo 57 y concordantes de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante LOTUP) y su Reforma 1/2019 (en adelante RLOTUP/19), **se redacta y se presenta este Documento Definitivo de PEC** a los efectos de su consideración por el Excmo. Ayuntamiento, aprobación municipal y **remisión a la Comisión de Patrimonio de la Generalitat Valenciana y tras la evacuación de su Informe, proceder a su Aprobación Provisional y finalmente elevarlo a la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia para que determine, al fin, su Aprobación Definitiva.**

Por otro lado, **el Equipo Redactor quiere hacer especial reconocimiento a los Servicios Técnicos, Municipales** representados por la Directora General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Valencia, Florentina Pedrero, el Jefe de Servicio de Planeamiento, Fernando Belenguer Mula y la jurista Begoña Pla Tormo, **así como al Equipo Redactor de la Revisión de la Ordenación Pormenorizada del Plan** encabezado por Vicente Gregori, por sus aportaciones en materia de análisis urbanos en la Ciudad, así como a los **Servicios Técnicos de la Generalitat Valenciana encabezados por los Directores Generales de Urbanismo**, Lluis Ferrando en la primera etapa y Vicente García Nebot en esta última, por sus trascendentes aportaciones en la Ordenación

del frente litoral metropolitano y en la estructuración procedimental del PEC, respectivamente, y **también a los responsables de la Oficina del Plan Cabanyal-Canyamelar S.A**., Vicente Gallart y Francisco Ballester **y a los servicios de AUMSA** gerenciado por Jose Antonio Martínez con el seguimiento y colaboración de Daniel Ruipérez, por sus aportaciones y sugerencias en la formulación del presente Documento.

Asimismo, el Equipo Redactor quiere reconocer, agradecer y poner en valor la ejemplar colaboración llevada a cabo por **la mayoría de las tradicionales Asociaciones de Vecinos del Cabanyal-Canyamelar y Cap de Franca** durante el desarrollo del riguroso y amplio período de Participación Social llevado a cabo a través de numerosas reuniones y exposiciones públicas y colectivas de contraste social, del que este Documento expone pormenorizadamente las líneas maestras ejercidas, gracias a la cual ha podido redactarse un planeamiento que entendemos responde a las demandas vecinales, sin perjuicio, obviamente, de su conformación como un instrumento técnico, jurídico y económico totalmente respetuoso con el marco legal y normativo vigente en materia urbanística.

Por último, el Equipo Redactor quiere agradecer la confianza que ha depositado en él la **Corporación municipal de Valencia**, representados por los **Concejales responsables de Urbanismo**, Vicent Sarriá en primer lugar y Sandra Gómez finalmente, junto a sus asesores Delegados, Rafael Rubio y Carlos Fernández.

0.2.- Antecedentes Administrativos y Jurídico-Urbanísticos Aplicados a la Formulación del presente Documento Definitivo del PEC.

Los antecedentes administrativos relativos a los diversos instrumentos de planeamiento que han supuesto la base de la formulación del Documento Definitivo del PEC son los siguientes:

- **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia**: aprobación definitiva el 28/diciembre/1988.

- **Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar, PEPRI,** (contemplando la Prolongación de la Avda. de Blasco Ibáñez): **formulado en 2001**.
- **Orden CUL/3631/2009, del Ministerio de Cultura** que suspende el Plan Especial, "por la que se resuelve el procedimiento por expoliación del conjunto histórico del Cabanyal".
- **Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 30/julio/2015** por el que se desiste de la tramitación del Plan Especial.
- **Acuerdo de 8/julio/2016del Consell de la Generalitat** por el que se suspende el Plan Especial y se aprueban Normas Transitorias.
- **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, de 8/septiembre/2016**, por el que se encarga a la empresa municipal AUMSA realizar las gestiones oportunas para contratar una Asistencia Técnica para la elaboración de nuevo Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyamelar, **contratación realizada el 27/abril/2017** al Equipo Redactor que suscribe este PEC.
- **Documento de Inicio y Borrador del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su Entorno**, presentación para la tramitación a los efectos de su Evaluación Ambiental Estratégica, el 21/noviembre/2017.
- **Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, de 27/abril/2018,** por la que se resuelve favorablemente la Evaluación Ambiental Estratégica del PEC.
- **Documento de Versión Preliminar del PEC** que se presenta ante el Ayuntamiento en septiembre de 2018.
- Aprobación del Documento de Versión Preliminar por el **Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31/enero/2019** y sometimiento a Información Pública por plazo de 45 días, publicado en el DOGV de 7/febrero/2019.
- Tras el estudio y análisis de las Alegaciones correspondientes, se somete, de nuevo, a un **segundo Período de Información Pública,** considerando que alguna

de las Alegaciones aceptadas comporta una modificación sustancial del Documento de versión Preliminar.

- En concreto, las **Modificaciones consideradas Sustanciales que justificaron el segundo Período de Información Pública** se pueden sintetizar en las siguientes:

1.- Las cuatro Unidades de Ejecución, UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4, por causa de la alteración de sus parámetros básicos.

2.- La UE PIN "Entorno Piscinas", aunque solo en lo que afecta a las condiciones de su Ordenación Pormenorizada, pues sus parámetros originarios del "PAI Piscinas" se mantienen.

3.- Las determinaciones jurídico-urbanísticas de la Subzona de suelo Urbano sometido al régimen de las Actuaciones Aisladas localizada en suelos contiguos al "PIN Entorno Piscinas" que, por ello, se denomina **"Entorno Piscinas", ENP.**

4.- Las determinaciones jurídico-urbanísticas correspondientes a los **tres Programas de Actuación Aislada,** PAA-1, PAA-2 y PAA-3.

5.- Las determinaciones normativas de **Usos, Alturas y Condiciones de Protección** que afectan al suelo Urbano "consolidado" que resultan modificadas con carácter sustancial.

6.- Asimismo, se procede a recalcular **las magnitudes globales**, tanto las que afectan a los suelos Dotacionales como a las **Edificabilidades** en las tres situaciones jurídico-económicas posibles: la situación preexistente, las atribuidas por el PGOU vigente y las resultantes del PEC, así como se procede también a determinar las **nuevas Ratios Dotacionales** que las identifican unitariamente en las tres situaciones señaladas.

7.- Adicionalmente, con respecto a **la denominada "Vía Verde",** aunque en puridad legal no se pueda considerar una modificación ni Ordinaria ni Sustancial pues el "Itinerario Público" ya se recoge en el PEC como un "sendero peatonal" que discurre N-S sobre el viejo trazado de FEVE, teniendo en cuenta que ha sido una Alegación reiterada por diversos vecinos, se procede a exponer al público una propuesta de Ordenación reforzada con arbolado y vegetación que se establece para el **"Itinerario Verde" que discurre en**

dirección Norte-Sur del PEC, básicamente sobre el antiguo trazado del Ferrocarril al Puerto, itinerario que articula todos los Espacios Libres y Zonas Verdes de relevancia existentes en el Barrio.

Cabe destacar que este "itinerario verde" viene a complementar el "sistema estructural" de ejes peatonales N-S conformado por **el Bulevar San Pedro en el centro del Barrio y el Paseo Marítimo por el borde litoral.**

8.- Por último, cabe señalar que tras el Verano se ha hecho entrega por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Valencia a este Equipo de una **nueva Cartografía actualizada del ámbito del PEC** que será la utilizada para futuros planeamientos de ámbito municipal. Su incorporación en el presente Documento ha producido, obviamente, ligeras modificaciones con respecto al documento del PEC (Versión Preliminar), lo que ha generado ligeras modificaciones dimensionales que en ningún momento pueden considerarse relevantes.

9.- Ultimado el segundo Período de Información Pública y tras las vicisitudes señaladas en el Apartado siguiente, se procedió a la formulación del presente **Documento Definitivo del PEC.**

O.3.- Consideraciones Concretas a este Documento de Versión Definitiva.

El presente **Documento Definitivo del PEC** se formula tras el ya señalado sometimiento al **segundo Período de Información Pública** del documento de Versión Preliminar **aprobado** por el Ayuntamiento **sin ningún voto en contra**, **cuyo plazo culminó oficialmente el 15 de abril de 2019**, aunque una gran parte de las Alegaciones presentadas ante el Ayuntamiento se entregaron al Equipo Redactor a finales del mes de mayo e incluso algunos Informes Sectoriales lo fueron en fechas muy posteriores (varios en el mes de noviembre-diciembre).

Tras ello, diversas **vicisitudes socioeconómicas vinieron a demorar extraordinariamente la culminación definitiva del presente Documento**, entre ellas y como más fundamental la aparición de la pandemia española y mundial por causa del

coronavirus y la correspondiente declaración del Estado de Alarma a lo largo del 2020, lo que comportó el confinamiento de todas las actividades administrativas y productivas de carácter no presencial.

Afortunadamente tras producirse una cierta relajación en la gravedad de la pandemia, se ha podido proceder a formular definitivamente el presente Documento previo análisis sosegado de las **numerosas Alegaciones presentadas y tras el contraste** preceptivo llevado a cabo conjuntamente con los **responsables de las Administraciones públicas afectadas** por las determinaciones del PEC, en concreto **con los genuinos Servicios Técnicos y Jurídicos municipales.**

En consecuencia, procede a continuación, exponer con todo detalle el contenido de las determinaciones básicas y jurídico-urbanísticas que estructuran el contenido del presente Documento Definitivo de PEC y que se expresan en la siguiente Memoria Justificativa del mismo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PEC.

1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS.

No cabe duda de que el área objeto de intervención del PEC posee una serie de circunstancias que necesitan ser abordadas, tanto para que goce de una funcionalidad plena, como para que, además, la Ciudad pueda disfrutar de las potencialidades de un enclave que posee unas características propias y singulares. Sin embargo, para poder desarrollar un plan urbanístico que consiga incorporar al Barrio y al resto de la Ciudad en una misma unidad territorial que potencie de manera sinérgica los valores positivos de ambos tejidos urbanos y que dé respuesta a las propuestas jurídico-urbanísticas que este PEC establece, es necesario conocer un conjunto de factores que van a condicionar, tanto la lectura del territorio, como la identificación de quién o quiénes deben darles respuestas y cómo deben hacerlo.

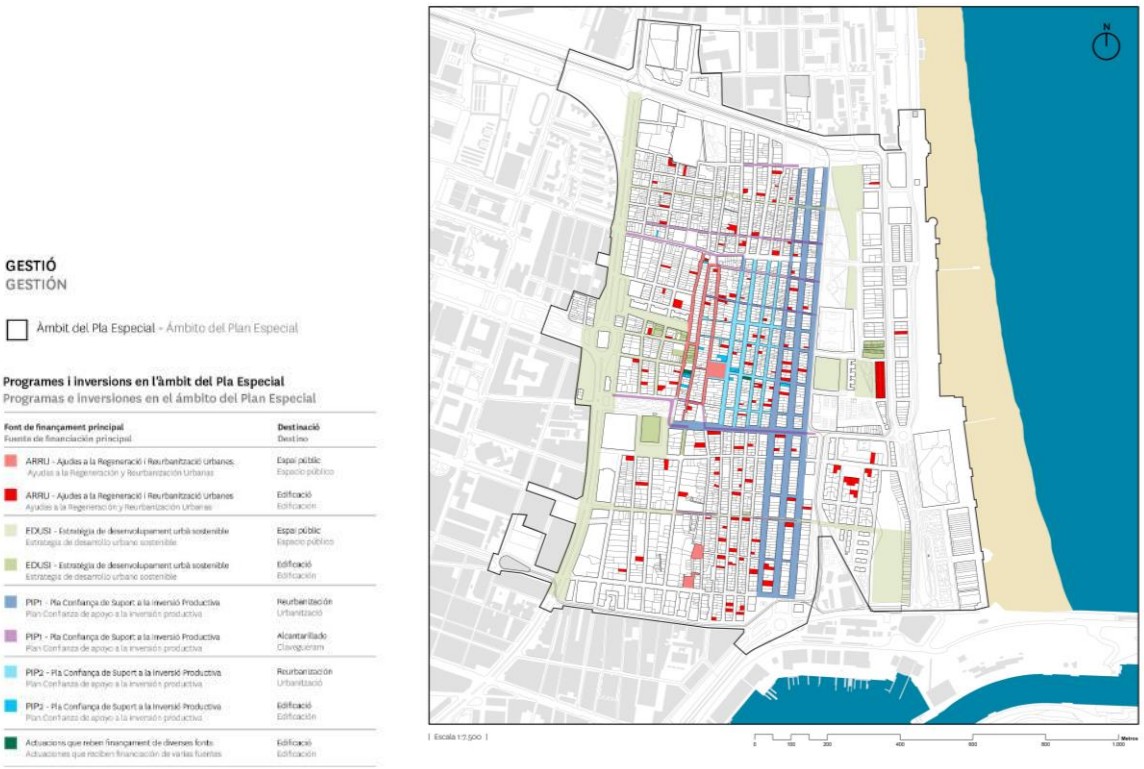
Estos factores se resumen en:

- la Ciudad de **Valencia es una estructura socio-espacial compleja,** en la que las dos dimensiones, **el Barrio Cabanyal-Canyamelar y el resto de Ciudad están inter-ligadas** y que una no puede acometerse sin tener en cuenta la otra.
- el Barrio está **sometido a una serie de condiciones de contorno,** que más adelante se describirán y que tienen carácter tanto endógeno como exógeno,
- las dificultades existentes pueden encontrar su origen tanto **en problemas históricos no resueltos, como en las nuevas presiones** a las que cabe atender,
- la actual **estructura urbana del Barrio lleva implícitas las reglas de transformación** futuras, coherentes con su emplazamiento, su población y su valor patrimonial, y
- estas reglas deben **asegurar la permanencia de su modelo urbano y resolver la conexión entre la Playa y el resto de València.**

1.1.- Dinámicas Urbanas: ¿Procesos Sociales?

El Cabanyal-Canyamelar se conforma como un terreno que escenifica las consecuencias de una **larga beligerancia social entre Administración y ciudadanía** y que, en la actualidad, ha trascendido el conflicto inicial iniciado en 1998 con la aprobación del **PEPRI**. De hecho, a día de hoy es perfectamente visible que **la prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez** a través del tejido del Barrio ha desembocado en dos consecuencias derivadas del conflicto distintas pero complementarias. Por un lado, una **auténtica "fractura social"** que se revela tanto en el choque de demandas vecinales, como en las acentuadas diferencias entre vecinos con recursos y vecinos en exclusión social. Por otro y, en consecuencia, el **progresivo deterioro de las fuentes de legitimidad política** llevadas a cabo que, aún con diversas inversiones económicas, no

han conseguido resolver, en una lógica de justicia social, algunos de los más graves problemas que se señalan a continuación.



NOTA. LOS PLANOS INCLUSIVOS DEL ÁMBITO GENERAL DEL PEC QUE SE EXPONEN A CONTINUACIÓN (A LOS EFECTOS EXPLICATIVOS) SE DELIMITAN CON EL PERÍMETRO GEOMÉTRICO ORIGINARIO QUE SE DISPUSO PARA EL DOCUMENTO DE INICIO Y BORRADOR DE PLAN QUE SE UTILIZARON EN LA PRIMERA TRAMITACIÓN DEL PEC. POSTERIORMENTE, EN LOS DOCUMENTOS DE VERSIÓN PRELIMINAR Y DEFINITIVA SE PROCEDIÓ A REDELIMITAR ESE ÁMBITO, DELIMITACIÓN FINAL A LA QUE ESTA MEMORIA SE REMITE EN ARAS DE EVITAR REITERACIONES Y EVENTUALES CONFUSIONES IMPROPIAS.

En primer lugar, el peso de la población en la cual convergen varios factores de vulnerabilidad (escasos recursos económicos, alto porcentaje de población dependiente, bajos niveles de formación, desocupación...) es elevado. Esto supone que **un importante sector de la población se ve mucho más desprotegido** ante las posibles dinámicas a las que se está viendo sometido el Barrio.

De hecho, el Barrio sufre presiones que son atribuibles tanto al **progresivo proceso de degradación** al que se vio sometido, como a la **reciente fase de valorización especulativa** continuada que se ha puesto en marcha **ante las expectativas de intervención y mejora del Barrio**. Así, cuando se habla de "problemas sociales", se tiende a pensar que éstos se reducen a la población que se encuentra en riesgo de exclusión. Sin embargo, hay que pensar que las dinámicas económicas son también procesos sociales protagonizados por actores específicos con intereses concretos y, en la medida en que generan externalidades a ciertos agentes, también pueden ser catalogados de problemas, por lo tanto, de problemas sociales. En otras palabras, pueden existir problemas de exclusión social o de encarecimiento de la vivienda, pero a pesar de afectar a grupos sociales distintos, el origen es común: la presión urbanística.

En este sentido cabría identificar los siguientes escenarios:

1.2.- Barreras para "vivir bien" en El Cabanyal-Canyamelar.

Debido a las dinámicas a las que se ha visto sometido el Barrio tras el intento de ejecución del PEPRI, la realidad actual se manifiesta en la **ausencia de habitantes que cubran el techo habitacional construido,** por no hablar del número de **solares y ámbitos espaciales vacantes existentes** cuya calificación es Residencial y **no están urbanizados ni edificados**. Varios son los motivos o las dificultades a los que se enfrentan los posibles habitantes potenciales, que están ralentizando el proceso de revitalización del Barrio. Es más, incluso existen dinámicas que pueden suponer una amenaza para los residentes actuales:

a) por un lado, las **dificultades administrativas asociadas a la Rehabilitación del patrimonio**. El parque edificatorio, sobre todo el situado en el ámbito del PEPRI -el cual ha estado sometido a un proceso de abandono forzado durante las últimas dos décadas-, necesita considerables actuaciones de mantenimiento y mejora. Sin embargo, tanto la normativa actual como los trámites burocráticos necesarios para ello suponen una dificultad para el propietario, puesto que en vez de dinamizar dicho proceso (facilitar **"que haya casas en los solares y gente en las casas"**), impulsan cierta tendencia de paralización. Por ejemplo, las excesivas protecciones basadas en la puesta en valor de las formas y no tanto de la funcionalidad del patrimonio o la estricta aplicación de los requisitos básicos de habitabilidad en parcelas tan reducidas como la derivada del cuarto de barraca (3,20m), suponen, en muchos casos, una dificultad adicional para adaptar la vivienda a las necesidades actuales y un aumento del coste de la obra para el propietario.

PATRIMONI
PATRIMONIO

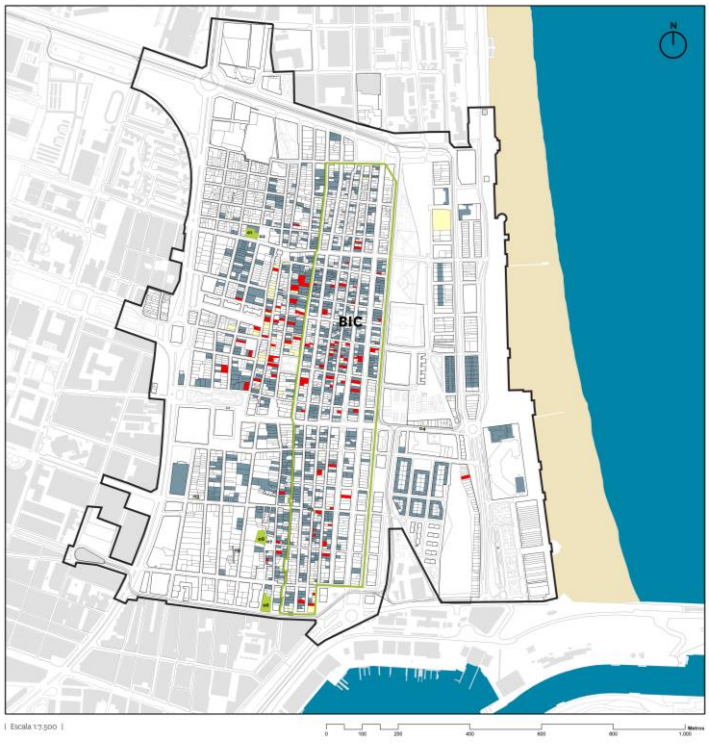
Àmbit del Pla Especial - Ámbito del Plan Especial

Parcel·lació amb edificis protegits en el planejament vigent i el seu estat
Parcelación con edificios protegidos en el planeamiento vigente y su estado

Necessitat de manteniment i rehabilitació puntuals Necesitado de mantenimiento y rehabilitación	831
Protegit en mal estat Protegido en PGOU88	103
Protegit enderrocat (solar) Protegido derribado (solar)	36
Total protegits en mal estat o solars Total protegidas en mal estado o solares	139

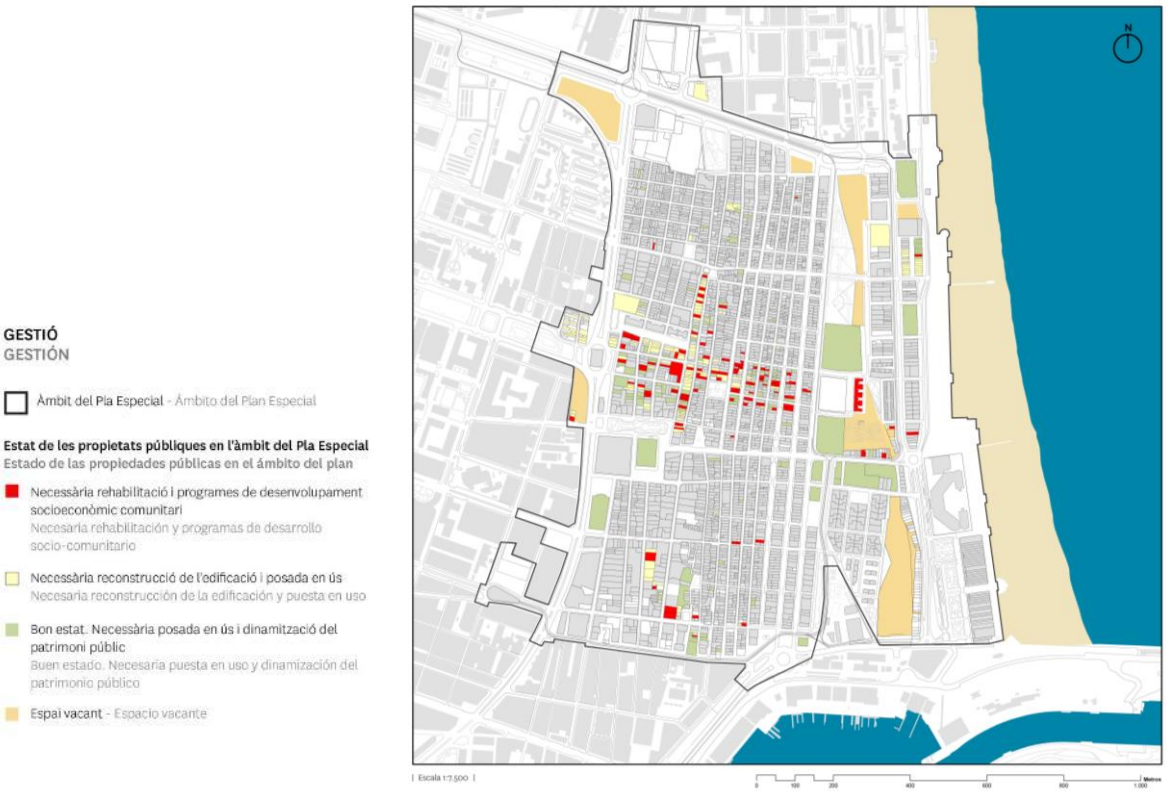
Protegits en el Catàleg Estructural
Protegidos en el Catálogo Estructural

Codi pla Código plano	Protecció Protección	Nom Nombre
BIC	BIC	BIC-CH - Nucli original de l'eixample del Cabanyal BIC-CH - Núcleo original del ensanche de El Cabanyal
01	BRL	Església parroquial de la Mare de Déu dels Àngels Iglesia parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles
02	BRL	Retaule ceràmic de la Verge dels Dolors Retablo cerámico de la Virgen de los Dolores
03	BRL	Retaule ceràmic de Sant Antoni Abat Retablo cerámico de San Antonio Abad
04	BRL	Retaule ceràmic de la pesca dels bous Retablo cerámico de la pesca dels bous
05	BRL	Retaule ceràmic de San José Retablo cerámico de San José
06	BRL	Museu de l'arròs (Antic Molí de Serra) Museo del arroz (Antiguo Molino de Serra)
07	BRL	Retaule ceràmic de la Verge del Rosario Retablo cerámico de la Virgen del Rosario
08	BRL	Església parroquial de la Nostra Senyora del Rosari Iglesia parroquial de Nuestra Señora del Rosario
09	BRL	Xemeneia de Vicent Brull 53 Chimenea de Vicent Brull 53



b) por otro lado, se manifiestan las **dificultades asociadas al acceso a la vivienda**. Es evidente que, en la actualidad y atendiendo a la diversidad de situaciones

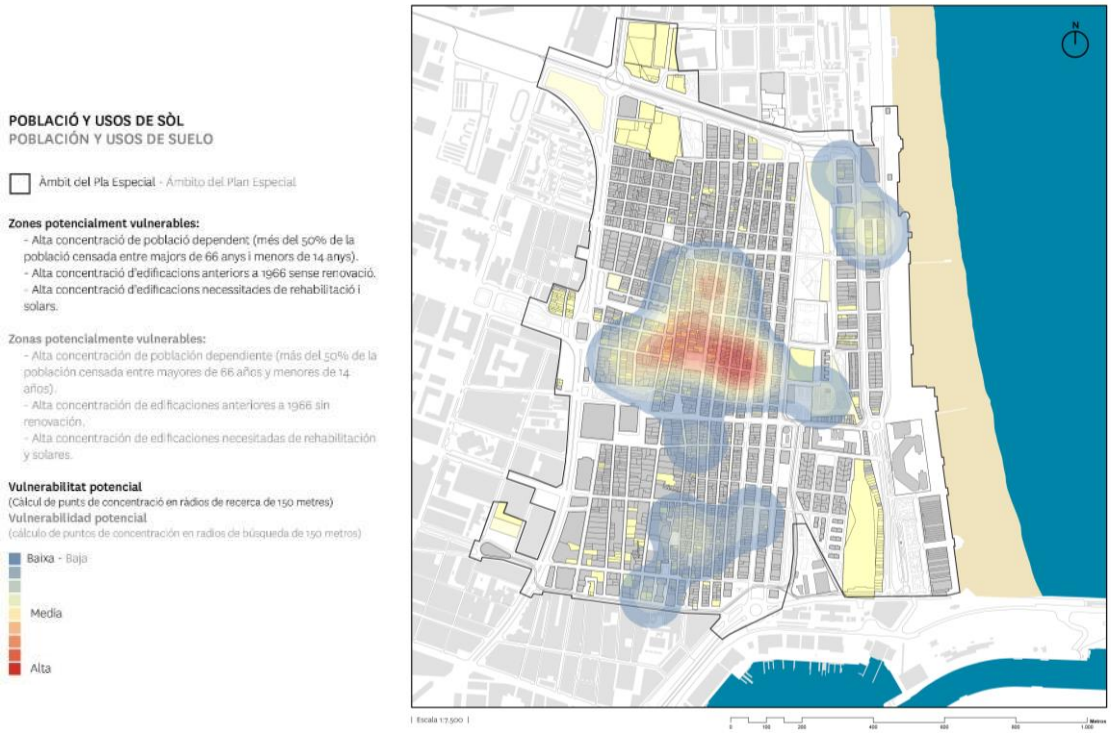
socioeconómicas existentes en el Barrio, las formas clásicas de acceso a la vivienda (compra o alquiler en el mercado privado) son insuficientes para garantizar el derecho a una vivienda digna, teniendo en cuenta el elevado precio de mercado que vienen alcanzando. En este sentido, procede **implementar otras alternativas públicas que permitan garantizar el derecho al acceso a la Vivienda** y que puedan suplir las necesidades habitacionales a una gran parte de la población. Así, aunque hasta el momento, sin mucho éxito, se han intentado impulsar fórmulas diversas como **las Cooperativas de Vivienda,** la realidad es que procedería llevar a cabo una gestión activa de refuerzo y potenciación 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.



c) por último, el imaginario colectivo, asociado sobre todo en la "Zona Cero", continúa vinculado a la degradación social, a la aparición de eventuales fenómenos de delincuencia y a la falta de calidad de vida.

   No obstante, últimamente se vienen manifestando otros graves problemas referentes a un **riesgo inminente de "gentrificación"** derivado de las dinámicas de intervención especulativa movilizadas por las expectativas ciertas de mejora del Barrio, así como de la progresiva demanda de **implantación de Viviendas Turísticas** con los problemas de **incremento de precios y pérdida de calidad de vida que genera a los vecinos contiguos.** Es cierto que esta situación se manifiesta con mayor relevancia en el frente marítimo donde se produce una concentración de usos de ocio y turismo que generan sensibles molestias.

Todo ello propicia la **intervención de nuevos operadores urbanos**, movidos por la optimización preferente de sus beneficios que fomentan el **acceso al Barrio de ciudadanos de mayores rentas (gentrificación)** en detrimento del mantenimiento del vecindario actual. Igualmente, la **progresiva implantación de la Vivienda Turística** viene a agravar la pérdida de la calidad de vida, el incremento de precios y, en definitiva, el fomento de la expulsión del Barrio de sus vecinos.



Por ello, se hace imprescindible la adopción de dos medidas fundamentales:

1ª) la disposición del ya señalado **Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler que este PEC establece** con la finalidad, no solo de garantizar, en la medida de lo posible el **derecho constitucional a la vivienda**, sino también y con análoga trascendencia social, el **frenar los procesos de gentrificación** derivados de la atracción de los mejores espacios urbanos (como es el Cabanyal-Canyamelar y su entorno) por los ciudadanos de mayores rentas (ver siguiente Apartado 5.2.2.de esta Memoria), y

2ª) la disposición de una **normativa precisa,** como es la **que se establece en las Normas Urbanísticas** que acompañan a esta Memoria, que venga a **regular razonablemente el progresivo proceso de implantación de la Vivienda Turística** que tantos problemas sociales y ambientales viene produciendo en la ciudadanía valenciana en general y en la vecindad del Cabanyal-Canyamelar en concreto.

La entrada en vigor de la reciente Ley 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana es un ejemplo del interés de los poderes públicos por esta nueva realidad urbana. En este sentido y como se ha planteado coetáneamente en otros ámbitos de Valencia y en muchas ciudades que comparten la misma preocupación, se plantea en el PEC una regulación específica en esta materia para tratar de conciliar equilibradamente los derechos y obligaciones de todos los interesados y afectados, vecinos del barrio principalmente, pero también turistas y operadores del mercado.

1.3.- La (Des)articulación de los Espacios Libres.

Existe una cierta influencia por parte de las estructuras urbanas que rodean el Barrio. Por un lado, resulta necesario disponer la manera en **que el "ensanche del Este" llegue hasta el límite Occidental del Barrio, resolviendo tanto la situación específica de la Avenida de Blasco Ibáñez, como a lo largo del Bulevar de**

Serrería. Esta última vía, que canaliza el tráfico de Ronda de la Ciudad, ejerce un importante papel de barrera que hay que abordar para **favorecer una mejor conexión del Barrio con el resto de la Ciudad.**

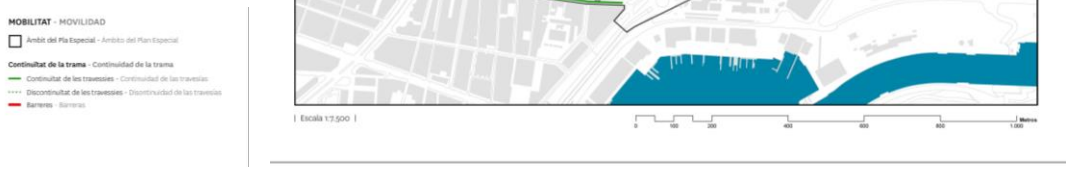
Por otro lado, también resulta necesario tener en cuenta la pertenencia del Barrio a la realidad territorial del frente marítimo, que se manifiesta tanto en elementos puntuales (la Dársena) como de carácter más lineal (la conexión con el resto de Poblados Marítimos).

Toda esta realidad nos conduce a la formulación de dos objetivos diferentes que, no obstante, tienen que ser abordados de forma unitaria:

- la necesidad de prever que la nueva Ordenación Urbana **articule las diversas tramas y conjuntos urbanos presentes** en el territorio, y que lo haga de una manera legible y socialmente comprensible.
- que la estrategia de movilidad a disponer sea capaz de responder a las necesidades del Barrio, **potenciando la accesibilidad peatonal y de coexistencia compatibilizándola con la existencia de acotados itinerarios de tráfico rodado**, en algunas zonas, de escala metropolitana.

El análisis del interior del Barrio también revela la necesidad de mejorar la "legibilidad" de su estructura urbana y la funcionalidad de su estrategia de movilidad, mediante dos elementos clave: primero, la necesidad de **conectar el Barrio con la Ciudad y de esta con el frente marítimo** a través de la extensión de las travesías existentes preferentemente con modelos de vialidad de coexistencia, y en segundo lugar**, resolver la desestructuración existente** en la zona que antiguamente ocupaban las Playas de Vías y que hoy configura el **Parque de Dr. Lluch**. La actual ejecución parcial de este espacio verde, su topografía autónoma de la calle y el vacío urbano preexistente que lo rodea, no sólo genera una desarticulación innecesaria entre el Ensanche del Barrio y las construcciones edificadas a Levante de la calle Astilleros, sino que, además, dificulta la conexión entre las travesías de ambos tejidos urbanos.

Por otro lado, **los espacios libres existentes** en el Barrio presentan **múltiples carencias** en cuanto a la calidad medioambiental. La mayoría de Zonas Verdes son espacios con un alto porcentaje de pavimento duro y con una presencia de especies vegetales escasa y poco variada. Consecuentemente, son espacios con **baja biodiversidad**, donde no se optimiza el uso de los recursos naturales. Asimismo, existen **múltiples barreras físicas** que dificultan el uso del espacio público por parte de colectivos con dificultades de movilidad.



2. PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES QUE PRESIDEN LOS OBJETIVOS DEL PEC.

El planeamiento tiene la capacidad de constituirse como marco general que permite una lectura más inteligente de sus áreas de intervención. Un marco, a partir del cual, diversas

cuestiones existentes sobre el territorio se configuren, efectivamente, como problemas o como oportunidades, a partir de los cuales puedan formularse en términos urbanísticos y, por tanto, sean susceptibles de recibir una solución administrativa. En otras palabras, bastantes de los problemas que puedan surgir, como por ejemplo el acceso a la vivienda, la inserción sociolaboral, la perspectiva de género, la inclusión de los colectivos vulnerables, etc…, pueden tener cabida en el propio Plan, pero solo será posible resolverlos en la medida en que este consiga vincular su acción a la de otras herramientas que ya existan o que puedan ser creadas.

Un ejemplo práctico de esta situación es el de **la cuestión patrimonial**. A lo largo de los ya 19 años de impasse urbanístico en el Barrio, el patrimonio ha estado siempre en el centro del conflicto social. En una primera fase, porque era necesario demostrar que el Barrio era patrimonio para poder detener, por expoliador, un Plan que incurría en demasiados costes sociales. En la fase actual, porque una vez que este valor está reconocido, hay que realizar un documento normativo que permita que su salvaguarda no se convierta en un obstáculo para la vitalidad y diversidad del Barrio.

Se establecen, así, **tres retos** que debe superar el nuevo Plan Especial de El Cabanyal:

1) por un lado, **garantizar la protección y valorización del patrimonio cultural** existente en el Barrio (objetivo declarado en el Pliego de Condiciones del Concurso y que el Equipo Redactor considera necesario ampliar).
2) por otro, la necesidad de ponerlo **a disposición de un Barrio que desea mantener una intensa vida propia** que se ve amenazada por el empuje de la gentrificación, la tematización o la banalización.
3) finalmente, **vincular la protección del patrimonio a la protección del tejido social,** apostando por mecanismos de gestión basados en la proximidad.

Para cumplir estos objetivos no es necesario recurrir ni a teorías ni a prácticas ajenas al territorio. El Equipo Redactor considera que el contexto socio-económico, físico y administrativo vigente nos proporciona elementos suficientes para construir el Plan que se necesita. Esto no se traduce en la obligación de reproducir o congelar aquello que ya existe

en el área de trabajo, ni tampoco en abordar únicamente los problemas para los que existe una solución tipificada dentro de documentos como este que nos ocupa. Para alcanzar los objetivos perseguidos es más viable empezar a **articular los recursos existentes** de una manera que no solo sea más creativa, sino que, además, sea coherente con la realidad del territorio que se pretende transformar**, utilizando sus valores positivos como motor, en vez de entenderlos como obstáculos.**

Hacer esto es tanto como reformular las expectativas vertidas sobre el área de intervención, lo que exigirá re-definir tres conceptos que constituyen la base del Plan y que, leídos de la manera adecuada, permiten "ensanchar las costuras" y obtener del PEC más de aquello que normalmente se le suele conceder como viable. De manera más específica, se tratarán en profundidad las **posibilidades que yacen en una correcta lectura del territorio, del patrimonio y de la gestión**. De esta manera se puede materializar aquella hipótesis previa: que El Cabanyal-Canyamelar sea un resultado "formal gerundio", un "resultando", fruto de la interacción continua entre la morfología y sus pobladores, que vienen perfeccionando una estructura urbana adecuada a sus características y a las condiciones de su emplazamiento.

2.1.- Consideraciones sobre el Territorio del PEC.

Como se ha señalado repetidamente, en 1988 el PGOU de Valencia dejó el destino del Barrio de El Cabanyal-Canyamelar en manos de **un planeamiento diferido que debía escoger entre dos escenarios diferentes:** por un lado, la **prolongación de la Avenida Blasco Ibáñez**, entendida como "un proyecto de alcance histórico", una operación que suponía "anteponer (…) los intereses generales de la Ciudad (…) a los intereses locales de un Barrio concreto" y, por otro, **renunciar a la prolongación de la Avenida**, porque supondría "un coste social que no se puede ocultar" y apostar, en cambio, por mantener la "integridad" de un Barrio con una "fuerte personalidad" y con un "valor histórico innegable". **En 2.001**, los responsables municipales del **PEPRI** decidieron **optar por la primera de las opciones,** que estuvo en vigor hasta diciembre

de 2010, momento en que el Ministerio de Cultura la suspendió por expoliadora del patrimonio.

Sin embargo, **el presente PEC pretende superar las dos posiciones referidas**, que en el fondo se resumen en resolver un sencillo dilema: alcanzar los objetivos territoriales de la Ciudad o conservar las preexistencias del Barrio. Para dar respuesta a una realidad que es mucho más compleja, no sirve tanto el dualismo totalizador que suponen tanto la elección entre "lo uno o lo otro" como las soluciones intermedias tipo "ni lo uno ni lo otro". En vez de eso, **el PEC** prefiere optar por una **tercera posibilidad,** regida por una lógica diferente, más flexible, que suponga el "a la vez y también". Para que sea no solo satisfactoria sino, además, viable y adecuada a la realidad existente, esta tercera posibilidad debe cumplir **cuatro criterios esenciales:**

1º Entender el papel del Barrio a una "escala metropolitana":

El Pliego de Condiciones del presente Plan establecía, como uno de los objetivos esenciales del futuro planeamiento, la Ordenación Pormenorizada del ámbito patrimonial y de su entorno inmediato. Esta exigencia perseguía, por un lado, mejorar la **inserción del ámbito tanto en la ciudad a Poniente, como en el entorno de la Playa a Levante y, por otro, aumentar la conectividad con los Barrios del Distrito Marítimo**, al Norte y al Sur. Debido a su posición geográfica, lo que se persigue es potenciar El Cabanyal-Canyamelar como el frente marítimo de la Ciudad de Valencia. Esta ambición no comporta la mera construcción de una fachada o un Paseo Marítimo frente al Barrio. Se trata, más bien, de utilizar todo el conjunto como un territorio cuyas reglas propias facilitan una relación intensa con el Mediterráneo.

2º Incorporar los valores patrimoniales como uno de los motores del Plan:

Para conjugar las aspiraciones territoriales de la Ciudad con la necesidad de **evitar el expolio del patrimonio**, es imprescindible otorgar un papel diferente a este último, de modo que no sea un simple objeto a respetar por el crecimiento urbano sino, más bien, un agente activo capaz orientarlo. Para pasar de una posición pasiva a otra de naturaleza prospectiva, es útil realizar una lectura crítica del Decreto 57/1993 por el

que el Gobierno Valenciano declara Bien de Interés Cultural el "Ensanche de El Cabanyal". El documento destaca la: "peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas Barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista". Una interpretación respetuosa y productiva del documento pasa por comprender que:

a) lo que **el BIC protege** no son los objetos (las arquitecturas eclecticistas) ni el conjunto en que se insertan (los límites geométricos del Ensanche), sino más bien **un SISTEMA capaz de regenerar espacio físico y social.**

b) **los patrones urbanos que subyacen** este sistema tienen un papel estructural que todavía puede ser útil, tanto para **conservar el Conjunto** histórico como para estructurar la relación del Barrio con la Ciudad y con el Frente Marítimo.

Por esta razón, se plantea como CRITERIO GENERAL para las transformaciones necesarias que resuelvan los objetivos territoriales requeridos, utilizar los valores patrimoniales, atendiendo a su valor de uso actual. Una circunstancia que se puede traducir en un conjunto de principios genéricos de fácil aplicación y adaptación.

3º Potenciar el papel de las travesías:

Tradicionalmente, el Barrio ha crecido en dirección a Levante a medida que la línea de Costa iba alejándose como consecuencia de las obras de ampliación del Puerto. En todo momento, las sucesivas hileras de Barracas fueron siendo "cosidas" mediante las travesías, entendidas originariamente como meras servidumbres de acceso a la Playa. En la actualidad sigue siendo necesario **extender el Barrio hacia Levante**, 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 Dr. Lluch**. Esta extensión puede realizarse a partir de la lógica de las travesías, entendidas esta vez como el soporte complementario de la Infraestructura Verde.

4º Entender la diferencia como un valor útil:

Finalmente, es importante mencionar que difícilmente se podrá otorgar al territorio la unidad deseada si no se establece una plataforma de entendimiento en la que los diferentes sustratos temporales contribuyan a crear un conjunto y no una simple suma de fragmentos. La composición arquitectónica de El Cabanyal-Canyamelar es testigo del modo en que el Barrio fue **creciendo en "oleadas" sucesivas hacia la Playa** y de cómo sobre estos varios estratos se desarrollaron procesos de sustitución que respetaron las manzanas, pero que **alteraron, en mayor o menor grado, tanto su edificación como su parcelario original.** Esta **heterogeneidad formal** no es una "contaminación" de un supuesto ideal del Barrio, sino un rasgo que **le otorga tanto una singular y consolidada unidad compositiva compleja de su imagen urbana, como constituyente de una específica diversidad social.**

Aunque esta circunstancia se detallará de una manera más profunda en el apartado correspondiente al Patrimonio, vale la pena insistir en que es necesario entender los valores del Barrio a partir de una visión más transversal. La transformación de la morfología se ha producido dentro de un proceso dilatado en el tiempo y acompasado al progreso de sus pobladores, de manera que **el tejido social y el tejido físico mantienen una relación biunívoca** que se manifiesta en la diversidad formal y social y en el característico modo de vida que generan. Esta afirmación de las condiciones materiales de vida y de las posibilidades disponibles choca en la actualidad con las aspiraciones de una doctrina urbanística que tiende a confundir orden con homogeneidad, olvidando que a veces las singularidades consiguen mejorar la legibilidad y funcionalidad de la estructura urbana.

- **Un primer ejemplo** de esto es el modo en que deban ser interpretados, **los edificios en altura.** Desde el punto de vista formal, pueden ser entendido como una desviación a la Norma. Sin embargo, desde el punto de vista de la habitabilidad, pueden entenderse como una **forma de residencia que, actualmente, aloja al 60% de la población.** En este sentido, **las medianeras** que pueblan el paisaje urbano pueden dejar de leerse como un problema estético y empezar a ser entendidas como una **oportunidad para mejorar la**

imagen urbana del Barrio mediante la aplicación de tratamientos creativos y adecuados o como soporte para la aplicación de energías renovables.

- **Un segundo ejemplo** serían las **desalineaciones existentes** en las travesías. La urbanística moderna ha insistido en que estas situaciones suponen desviaciones de una Norma que, por basarse en la homogeneización, garantiza "el orden urbano". Sin embargo, al hacer esto, olvida que son estas disposiciones las que contribuyen a crear un paisaje que no solo tiene valores propios, sino que, además, presenta singulares ventajas. En una estructura urbana como la del Cabanyal, estas situaciones contribuyen a **generar escenarios que mejoran la calidad del espacio urbano**, así como a preservar su propia historia.

2.2.- Consideraciones sobre el Patrimonio del PEC.

Cuando se habla de patrimonio, es habitual admitir la importancia de aquellos conjuntos de formas que, legadas del pasado, transmiten el modo concreto en que se materializó la cultura de un momento histórico. En los últimos tiempos se asiste, además, a la pretensión de "poner en valor" el patrimonio "inmaterial" de los lugares históricos. A diferencia del anterior, este concepto se refiere a prácticas o imaginarios colectivos (y no necesariamente a formas) pero al igual que él, tiende a considerar valores pretéritos que se constituyen como excepciones a la cotidianeidad vivida por las personas. El patrimonio se convierte, por tanto, en algo que hay que preservar y proteger pero que acaba por llevar a **tres peligros** que se pretenden evitar:

1) por un lado, **que la intervención sobre los tejidos físicos tienda a "congelarlos"** en un momento temporal específico, lo que a juicio del Equipo Redactor retira al patrimonio parte de su valor: la posibilidad de evolucionar, que es, en el fondo, lo que le permitió llegar hasta nuestros días y es la prueba de su utilidad para constituir una infraestructura útil para la vida de las personas.

2) por otro lado, que se entienda el patrimonio como un segmento acotado y finito de una línea del tiempo más amplia, que sigue avanzando por su cuenta. Se olvida, con eso, la posibilidad de que **el patrimonio puede no solo evolucionar sino, además, ser guía de su propia evolución** y de los conjuntos en los que se enmarca.
3) finalmente, que **un entendimiento "de baja intensidad" del patrimonio puede llevar a costes sociales indeseados**. En efecto, si se admite que el patrimonio puede evolucionar y que esta evolución pueda acompasarse al signo de los tiempos, es necesario que la intervención sobre el mismo esté orientada a tornarlo no en una "pieza de museo", sino como un bien útil y accesible a sus usuarios.

Así, será una **premisa esencial que el patrimonio pueda incorporarse, de pleno derecho, en el circuito de prácticas y medios de producción y consumo contemporáneos.** Será imprescindible que, en esta incorporación, adopte un papel de agente con influencia (y no simplemente un agente pasivo cuya evolución es dictada por principios ajenos a la configuración que le es propia). Y, finalmente, será incuestionable que su influencia estará destinada a basar la evolución del patrimonio en principios claros como la cultura arquitectónica que le es subyacente, la habitabilidad que pueden otorgarle las nuevas prácticas constructivas, y el bien común que se espera de él, en tanto que cohesionador social y no tanto como objeto en disputa.

2.2.1.- ENTENDIMIENTO "AMPLIO" DEL CONCEPTO DE PATRIMONIO.

A lo largo de su historia, el Barrio de El Cabanyal-Canyamelar ha producido un espacio físico y social con características propias que debe enmarcarse dentro de una versión "extendida o amplia" del concepto de patrimonio. Como ya se argumentó en el apartado de TERRITORIO, existe una lógica de producción del espacio del Barrio que es susceptible de ser utilizada hoy en día y cuyo uso tendría como objetivo no la

"museificación" del conjunto, sino más bien la puesta al servicio de quienes lo habitan a partir de sus reglas propias. De este modo, al hablar de patrimonio es mejor **no hablar del "patrimonio del Barrio", sino más bien del "Barrio en tanto que patrimonio".** Y de este modo, es más útil que en vez de referirse a la protección del patrimonio, **se hable de una constante regeneración de patrimonio.**

No es difícil argumentar este extremo recurriendo a la propia definición de BIC de parte del Barrio, que reconoce **"la peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas Barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista".** Como ya se ha argumentado, se entiende con ello que el Barrio, en tanto que patrimonio, no son "un conjunto de algunos de sus objetos" (la arquitectura eclecticista), ni el conjunto (la trama en la que se inserta, que por otra parte es más extensa que la reconocida por el propio BIC) sino el SISTEMA que permitió y permitirá la producción de un espacio físico y social reconocible y valioso. Para poner en funcionamiento este sistema y tornarlo inteligible, las actuaciones en materia de patrimonio irán guiadas por una serie de **principios:**

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

2.2.2. CRITERIOS PARA LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PARCELADO RESIDENCIAL.

A lo largo de su desarrollo histórico, el Barrio de El Cabanyal ha **construido su parque edificado sobre la base de tres patrones elementales** que han sido subyacentes a

la producción del espacio urbano del Barrio y que han contribuido a vincular a los pobladores al medio físico que habitaban. Estos patrones son:

1) **parcelación menuda y variada**, que ha fomentado el carácter popular de la propiedad, distribuyendo cargas y beneficios y acompasando el tiempo de la producción del espacio al progreso socio-económico de sus habitantes.
2) **relación intensa de cada vivienda con la calle**, potenciada por la poca presencia de zaguanes y escaleras de vecinos, que ha favorecido un modo de vivir donde el espacio público, además de ser un eficaz soporte de las relaciones sociales de sus habitantes, se utiliza como una extensión del espacio doméstico.
3) **orientación y espacio libre en parcela**, permitiendo aprovechar los beneficios del soleamiento y el régimen de brisas marino, mejorando el clima interior de las viviendas gracias a la doble orientación y a la existencia de patios, herederos de los corrales de las antiguas Barracas.

A pesar de la evolución desde la Barraca hasta la finca, es **fácil verificar la prevalencia de estos "patrones"** en el parque edificado actual. El primer patrón puede identificarse con la existencia de **parcelas de menos de 225 m²s**. El segundo, con viviendas de **menos de 4 alturas**. El último, con la existencia de un **espacio libre en parcela mayor al 20% de su superficie**. Los resultados mostrados en la figura nos muestran que no existe algo así como "la casa de El Cabanyal" y "la casa en El Cabanyal": la mayor parte de las edificaciones bascula entre los dos tipos teóricos ideales puesto que cumplen uno o más de estos patrones histórico.

Esta situación justifica que los Documentos Normativos se basen en principios compartidos por todo el territorio de actuación. Estos principios se apoyarán en el modo en que cada configuración arquitectónica pueda aprovecharse de (y con ello potenciar) los valores culturales, ambientales, climáticos y otros del Barrio. De este modo, el objetivo del Plan **en la rehabilitación de edificios de viviendas**, será la intervención estratégica en cada una de las propiedades, una estrategia que asentará en tres pilares:

1) en primer lugar, el **reconocimiento de los valores positivos de cada edificio de viviendas.** Incluso en el caso límite, las fincas, contribuyen no solo a su paisaje urbano, sino a dar una respuesta socio-económica a gran parte de la población (albergan el 60% de los habitantes).
2) en segundo lugar, más que de "conservación del patrimonio" se hablará de regeneración del patrimonio. En otras palabras, se analizará de qué manera es posible **que las viviendas rehabilitadas dentro del BIC puedan tender al tipo de la "vivienda de El Cabanyal".** El aprovechamiento del "capital patrimonial" se basará en:
   a) el modo en que las viviendas puedan **ir progresivamente adoptando patrones de los que carecen,** lo que puede suceder interviniendo **en los patios,** produciendo **parcelas adecuadas** o garantizando el **contacto directo con la calle.**
   b) el modo en que las viviendas puedan adoptar no solo los patrones, sino los objetivos que éstos permitían: las soluciones arquitectónicas que facilitan **aprovechar los recursos constructivos y las existencias ambientales** para crear espacios con la mayor calidad posible, mejorando su morfología.
3) finalmente, tras la aprobación del PEC sería deseable realizar un **estudio pormenorizado de las viviendas** (para ver de qué manera las intervenciones pueden realizarse sin perjuicio de sus habitantes) y de los grupos poblacionales (para entender qué tipo de apoyos permitirán facilitar la adopción de las medidas perseguidas).

En definitiva, se defiende que los planes que rigen la intervención en los Conjuntos Históricos suelen ser confusos y/o llevar a la inmovilidad. Normalmente suelen basarse en principios estéticos, lo que conserva las formas del pasado o inspira en ellas las del futuro. Suelen traducirse en operaciones costosas de las que se huye o que resultan inabarcables. De hecho, imitar las formas o forzar las soluciones es menos interesante que reproducir las lógicas de producción que les son subyacentes. Frente a la tendencia a imponer recetas a base de medidas punitivas, creemos que es más útil

fomentar la intervención sobre el medio urbano a través de medidas que incentiven las buenas prácticas. Unos criterios basados en la habitabilidad que pueden manifestarse de maneras muy diferentes para que cada situación guarde siempre un principio de coherencia con el territorio en el que surgen.

2.3.- Consideraciones sobre la Gestión del PEC.

Como se ha defendido hasta ahora, la actual estructura urbana del Cabanyal-Canyamelar lleva implícitas las reglas de transformación futuras coherentes con su emplazamiento, su población y su valor patrimonial, que aseguren su permanencia y resuelven la cuestión de la conexión entre la Playa y el resto de Valencia (en cooperación con su estructura urbana). Sin embargo, para que estas posibilidades latentes del territorio tengan impacto en el Plan, es necesario que tanto sus Documentos Normativos como sus estrategias de gestión acompañen las oportunidades y necesidades del territorio. En este sentido**, el desarrollo del PEC** se realiza teniendo en cuenta **dos situaciones** a las que otorgamos una elevada importancia:

1) por un lado, es necesario perseguir que la implementación del Plan no vaya en contra de los objetivos que él mismo se propone. Esto implica que se debe **perseguir un territorio que sea armónico en formas y usos** desde la propia naturaleza del articulado de sus documentos.
2) por otro lado, es necesario asumir que la coherencia de las intervenciones es más difícil si nace de la incoherencia de la gestión. Así, **este PEC se redacta "pensando en la gestión de sus previsiones urbanísticas"** y considerando que su desarrollo y ejecución eficaz necesita la disposición de un ente gestor a manera de una **especializada Gerencia Urbanística "de proximidad"** que sea capaz de implementarlo.

En efecto, el apartado de GESTIÓN se considera imprescindible para conseguir que el Barrio del Cabanyal-Canyamelar consiga solventar algunos de los peligros que lo

acechan (como por ejemplo la presión urbanística, que gana unos contornos muy relevantes por el actual peso que el capital financiero tiene en el sector inmobiliario). Pero también, para que no se encasille en respuestas institucionalizadas que más que dar respuesta a sus problemas, pueden crear ruina social o urbanística (lo que podría suceder tanto por reducir el Barrio a sus valores históricos, penalizando las supuestas alteraciones con "fueras de ordenación", como por proceder a una "elitización" de su patrimonio, sacrificando su valor de uso). De una manera más concreta:

a) se procura **evitar que se adopten medidas de intervención que conviertan el patrimonio en una carga** para sus propietarios, congelándolo en el tiempo o complicando su manutención y rehabilitación.
b) se persigue **reconocer y potenciar la habitabilidad**, entendiendo que esta puede residir tanto en las modernas edificaciones no "canonizadas por la academia" como en la evolución de aquellas otras que sí que lo son.
c) se consiga **construir un territorio donde puedan convivir**, sin estridencias, visuales ni administrativas los **varios modos de vida** que se traducen en construcciones específicas y derechos y regulaciones concretas.

Estos objetivos pueden alcanzarse, tanto a partir del propio documento del Plan, como gracias a la articulación de los recursos existentes, pero y sobre todo, mediante la implantación de una lógica de atención de proximidad de carácter flexible.

Por otro lado, procede **desarrollar una Gestión Económica que permita tender al bien común y garantizar la prevalencia de los intereses generales.** Una de las ventajas de la definición del ámbito de ejecución del Plan es la inclusión de espacios vacantes cuyos desarrollos ex novo (Unidades de Ejecución) permiten **disponer de aprovechamientos urbanísticos adicionales (plusvalías) para financiar la obtención de suelos Dotacionales y equipamientos públicos, así como acometer operaciones de Regeneración y Rehabilitación urbanas previstas en el PEC**. Además de esta circunstancia, es necesario desarrollar una visión estratégica que, en materia de vivienda permita mantener la moderación de los precios:

a) por un lado, a través de un **Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler,** solución que es posible gracias al relevante patrimonio municipal de suelo preexistente, tanto en el ámbito de las Unidades de Ejecución como en solares y viviendas y a la aplicación de las innovaciones instrumentales que ofrece la nueva legislación estatal y valenciana, y

b) por otro lado, a través de la disposición de programas de financiación entre el Estado y la Comunitat como el **"Plan Estatal de Viviendas 2018-2021" para subvencionar la Rehabilitación del parque de viviendas existente.**

Finalmente, tal como ya se ha comentado anteriormente, resulta necesaria la **creación de una "Oficina de Barrio" (Oficina de Gestión)** que permita una visión integral y de proximidad.

3. OBJETIVOS BÁSICOS DEL PEC.

Tras lo expuesto en los Apartados anteriores, cabe concluir lo siguiente:

3.1.- Objetivo Principal del PEC.

El objetivo principal que se propone consiste en **la regeneración y mejora urbana** de todo el ámbito incluido en el Plan Especial de Protección del Cabanyal-Canyamelar.

Dicho ámbito viene delimitado a grandes rasgos, por la Avenida de los Naranjos al Norte, la calle Francisco Cubells al Sur, la calle de la Serrería al Oeste y el dominio público de la Playa al Este.

La superficie total del ámbito asciende a 1.432.363,54 m²s (ver Apartado 6.2 de esta memoria) **y la superficie protegida declarada BIC asciende a 277.890 m²s**. Adjetivamente se incluyen algunas pequeñas zonas externas a la descrita con la finalidad de facilitar la conexión con su entorno inmediato.

3.2.- Objetivos Complementarios ("Ideas Fuerza") del PEC.

Los objetivos complementarios a conseguir con el presente PEC son los siguientes:

- UN BARRIO PARA VIVIR: Impulsar el valor de uso del patrimonio.
- UN BARRIO ECLÉCTICO EN EDIFICIOS Y PERSONAS: preservar su diversidad formal y social.
- UN BARRIO CON DINÁMICAS SOSTENIBLES: fomentar relaciones simbióticas entre usos, recursos y pobladores.
- UN BARRIO QUE SIGA HACIÉNDOSE A SÍ MISMO: anclar la evolución del Barrio a aquello que lo hace reconocible y valioso.
- UN BARRIO QUE SEA EL FRENTE MARÍTIMO DE LA CIUDAD: mejorar su relación con la Ciudad y con la Playa.

Que se concreta entre otras en las **siguientes acciones:**

1ª. "Recuperar el mar". -

El origen del Cabañal fue su proximidad y su relación con el mar. Sin embargo, a lo largo del tiempo fueron implantándose un conjunto de elementos de todo tipo entre el Barrio y la Playa que han dificultado su conexión con el mar.
En este documento de PEC, se plantea que el Barrio "recupere el mar", por lo que se propone plantear una Ordenación en la que prime la **transversalidad.**

2ª. "Recuperar la población". -

El Cabañal ha sufrido un proceso de pérdida de población progresiva, agudizado por el vaciado de la propuesta de prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez, actualmente suspendida.
Obviamente, el PEC pretende recuperar la población que ha abandonado el Barrio, por lo que se propone no solamente la rehabilitación de las viviendas existentes y la construcción de solares, sino incrementar de manera acotada el parque de viviendas, en especial de titularidad pública y a ser posible en régimen de alquiler, por medio del

desarrollo de Unidades de Ejecución, tal como se expondrá y se justificará en el epígrafe correspondiente.

3ª. "Recuperar la calle" y el espacio público. -

La utilización de la calle como una prolongación de la vivienda, solamente es posible cuando se dan un conjunto de variables urbanísticas como son tipologías unifamiliares en parcelaciones reducidas, pero, sobre todo, la configuración urbana que posibilite el curso de la calle como de "coexistencia" con preferencia al peatón.

De hecho, la utilización de la calle se ha ido perdiendo, bien por la proliferación de viviendas plurifamiliares en altura y de los aparcamientos conexos al viario, bien por la degradación urbana de determinadas zonas. Por ello, la Regeneración Urbana que se propone pretende volver a recuperar una forma de vida, en la cual la calle como parte fundamental del espacio público, se convierta en un soporte físico ambiental y de uso fundamentalmente vecinal.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANA PROPUESTA.

4.1.- Ordenación Urbanística Propuesta por el PEC. Catálogo de Protección.

A diferencia de un desarrollo pormenorizado de nueva planta, el Plan Especial del Cabañal es un Plan de Rehabilitación y Regeneración urbana.

Ya se ha descrito en los epígrafes anteriores los objetivos y criterios con los que se ha redactado el presente Documento.

También se ha analizado distintas Alternativas, decantándonos justificadamente por la que se desarrolla en el presente PEC.

Procede, ahora, describir la ordenación que se propone para lo cual, en primer lugar, se describe y justifica el ámbito del PEC, analizando las distintas áreas que se incluyen dentro del ámbito, para a continuación justificar y describir las distintas Unidades de Ejecución, así como los distintos Programas de Actuación Aislada que se proponen.

4.1.1.- ÁMBITO DEL PEC.

La propuesta que se desarrolla y que constituye el propio Plan Especial de Protección, ha sido la denominada **Alternativa 2 en el Documento Inicial Estratégico que formó parte de la Solicitud de Inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, ya finalizado favorablemente**.

A diferencia de las otras dos Alternativas, el ámbito de esta Propuesta es mucho mayor que el correspondiente a las Alternativas 0 y 1.

Firmado digitalmente por: MANUEL LATORRE HERNANDEZ - DNI 24341131R
Localización: SECRETARIO DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA
Fecha y hora: 18.07.2016 09:40:17

En el caso de la Alternativa 1, la delimitación del ámbito del PEPRI suspendido, venía fijada fundamentalmente por su principal objetivo consistente en la Prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez. No solamente incluía el ámbito del BIC, sino que incorporaba una parte al Este para poder alcanzar el Paseo Marítimo y otra al Oeste para poder conectar con la Avenida de Blasco Ibáñez y prolongarla. Precisamente estas áreas, junto con la central dentro del ámbito del BIC, constituyen lo que hoy se denomina Zona 0 y donde se concentraron las adquisiciones y expropiaciones necesarias, que permitieran la Prolongación.

La denominada Alternativa 0, es decir, la actual situación de Suspensión Parcial del PEPRI y de la que ya se ha justificado su imposible aplicación, dispone del mismo ámbito que el PEPRI que suspende en unas partes y regula en otras.

El ámbito del PEC es mucho mayor, delimitándose a grandes rasgos, por la Avenida de los Naranjos al Norte, la Calle Fernando Cubells y Marcos Sopena al Sur, el dominio marítimo-terrestre al Este y el Bulevar de Serrería al Oeste. Queda excluido de dicho ámbito la Zona Portuaria, de morfología triangular, recayente a la calle Marcos Sopena. Se incluyen también algunos terrenos existentes en la parte exterior de la Avenida de Serrería y de los Naranjos.

La finalidad de este nuevo ámbito se justifica en la apertura de nuevas posibilidades para la Ordenación Urbanística mucho mayores que si se limitara a los ámbitos restringidos de las otras dos Alternativas.

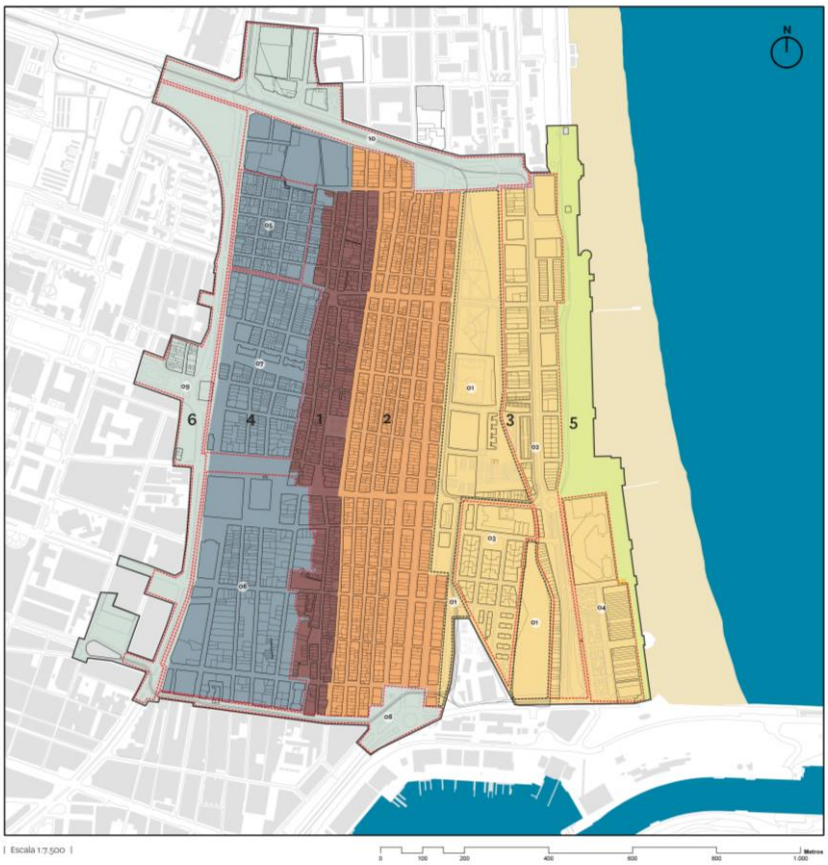
Con el ámbito del PEC, no solamente se **pretende una Regeneración Urbanística Patrimonial del Barrio**, sino que se satisfacen los Objetivos Básicos que se proponen, como es la transversalidad necesaria para **conectar la trama histórica del Cabanyal-Canyamelar con la Playa y**, al mismo tiempo, "coserla" con el **resto del tejido urbano de la Ciudad** existente en la parte exterior de Serrería.

Ahora bien, no solamente se consiguen estos objetivos, sino que **posibilita una reconsideración de los Equipamientos y Dotaciones preexistentes, mejorándolos, ampliándolos y adecuándolos** a la consecución de una opción de mucha mayor calidad patrimonial y urbana.

Se consigue, además de lo expuesto, una compactación del tejido urbano, lo que permite un **crecimiento urbano dentro de los criterios de sostenibilidad** y una adquisición por parte del Ayuntamiento de los suelos necesarios para satisfacer las necesidades de Dotaciones y Equipamientos por medio de la aplicación de los **novedosos instrumentos de gestión jurídica-urbanística** que ofrece la reciente **Legislación Estatal y Valenciana**, sin recurrir, apenas, a desembolso monetario público alguno.

Por último y en la medida que se prevé una parte de la compactación en terrenos de propiedad municipal, se podrá **facilitar la edificación de Viviendas de Protección Pública**, preferentemente en **régimen de Alquiler**, que pueda satisfacer la demanda de rentas medias y bajas evitándose, adicionalmente, procesos indeseables de gentrificación.

4.1.2.- ÁREAS DEL PEC.



Como ya se ha descrito en el Punto 2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CABANYAL-CANYAMELAR-CAP DE FRANÇA de la Memoria Informativa, procede clasificar las distintas áreas dentro del ámbito objeto de ordenación del PEC en función a su propia historia de la siguiente forma:

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.

Cada una de las áreas se corresponde con un conjunto de tipologías y morfologías dominantes objeto de Rehabilitación y Regeneración, que ya han sido descritas y analizadas con anterioridad en el presente Documento y que vienen reguladas por medio de sus correspondientes Normas Urbanísticas de cada una de las áreas y subáreas.

Por medio de las regulaciones establecidas se introducen los criterios expuestos para conseguir los Objetivos que se pretenden.

4.1.3.- ZONAS VERDES DEL PEC.

Las Zonas Verdes del PEC, están compuestas por un conjunto de reservas distribuidas en todo el ámbito, **constituyendo un sistema propio, coherente** con los mismos principios y objetivos del PEC, así como con el **Sistema de Infraestructura Verde de la Ciudad** de Valencia y de su entorno.

En el Anexo del Borrador del Plan Especial que conforma el Documento de la Solicitud de Inicio correspondiente al proceso de Evaluación Ambiental denominado:

ANEXO: EL CABANYAL-CANYAMELAR Y LA INFRAESTRUCTURA VERDE LITORAL, se desarrolla una reflexión y un conjunto de propuestas, que enmarca la problemática del Cabanyal-Canyamelar en una reflexión de orden territorial, en la que se trate el conjunto del Frente Litoral de Valencia.

El sistema de Zonas Verdes del PEC se puede clasificar en dos tipos en relación a su función. Aunque ninguna de ellas puede considerarse formalmente como Parque Urbano perteneciente al Sistema General de la Ciudad, se observa, sin embargo, que la función que cumple **el Paseo Marítimo** es muy distinta a la que cumplen el resto de Zonas Verdes del Barrio. Solamente hace falta observar el Paseo Marítimo cualquier fin de semana o cualquier día (o noche) en época estival, para percibir que la función que realiza es una función urbana que trasciende a la del propio Barrio. **El "verdadero**

Sistema General" del Cabanyal-Canyamelar (aunque no lo sea formalmente) es sin duda alguna **el propio Paseo Marítimo**.

En este sentido es relevante señalar la función de los **ejes N-S que discurren longitudinalmente** el Barrio y que complementariamente articulan los Jardines y Parques existentes y previstos.

Así, **el "itinerario o Vía verde" que discurre sobre el antiguo trazado del FV**, 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**.

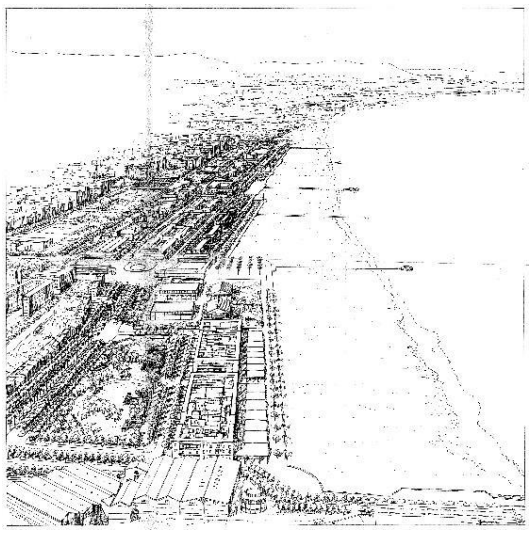
El resto del sistema de Zonas Verdes del PEC está constituido por un conjunto de PUB,s (Parques Urbanos de Barrio) que tienen por función, la mejora de la calidad urbana en su entorno inmediato.

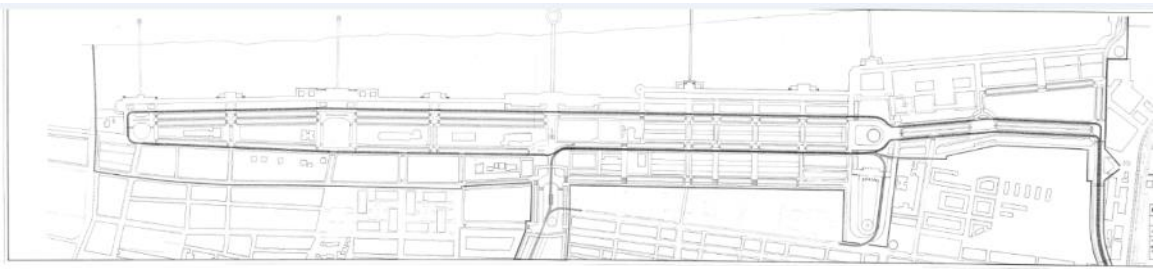
Por último, procede señalar que no se han computado como Zonas Verdes aquellos elementos ajardinados conexos al sistema viario (v.gr. Rotondas) cuya superficie fuera menor de 1.000 m^2s.

Procede analizar los más relevantes.

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 del Ordenación del Paseo Marítimo que se aprobó definitivamente por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Valencia de fecha 13 de noviembre de 1990.





VIALES Y APARCAMIENTOS.

Si se analiza el Proyecto, se puede apreciar una ortodoxia compositiva y geometrizante, 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 prejuicio 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.

5.- **Tratamiento del Paseo de Neptuno:** dentro de la parte normativa del PEC, se establece una flexibilización de los usos de los restaurantes. Se establece la posibilidad de **utilización de un 50 % de la superficie de la planta baja para uso comercial**, pero recayente al Paseo de Neptuno. Esto significa la posible creación de un frente comercial recayente al Paseo, lo que necesariamente lleva a la necesidad de "vaciar" de vehículos aparcados el Propio Paseo. Se propone, por lo tanto, **peatonalizar y**

ajardinar el viario que transcurre frente a los restaurantes, restringiendo el acceso solamente a vehículos de suministro (con un horario acotado), taxis y vehículos de minusválidos (se propone que se cree una zona de aparcamiento a tal fin).

En el caso de que prolifere la creación de comercios, el acceso de los restaurantes se realizará exclusivamente por el Paseo Marítimo, por lo **que es razonable revisar su trazado, a los efectos de facilitar dicho acceso,** ya que el actual trazado lo dificulta.

6.- Conexión del Paseo Marítimo con la Marina Real: Tanto la Marina Real, como el Paseo Marítimo, son dos elementos urbanos de primera magnitud, que juegan un papal relevante en la calidad urbana de Valencia. Ambas **piezas se sitúan colindantes, pero disponen de una conexión muy deficiente**. Las separa un vial con tráfico rodado, una parada de taxis, un conjunto de ajardinamiento y una valla. Es necesario reconsiderar esta zona con el objetivo de facilitar la conexión entre ambas. Esta conexión es imprescindible, y **crearía unas sinergias que favorecerían a ambas**. Por ello **proponemos que se incluya en el Rediseño del Paseo Marítimo esta zona** con el objetivo mencionado, lo que redundaría en una importante mejora urbana para la Ciudad.

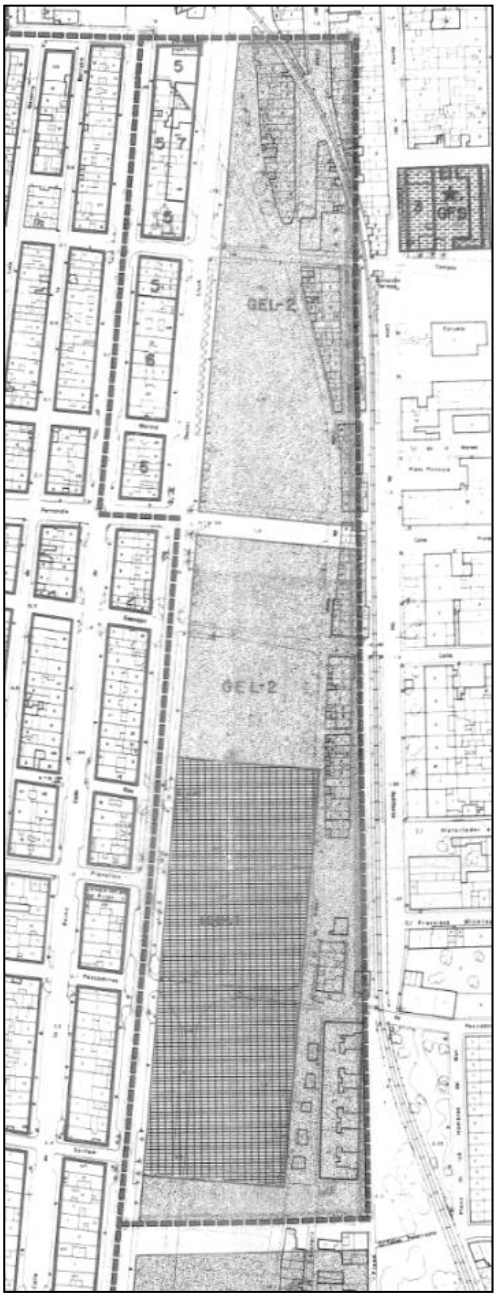
4.1.3.2.- EL PARQUE DE DR. LLUCH.

En el planeamiento vigente se incluye una reserva de 25.000 m^{2}s denominada GEL-2, para una de Zona Verde de la cual **solamente han sido ejecutados 17.000 m^{2}s**.

Tanto por su naturaleza, su ubicación, como por su propia ejecución, esta reserva de espacio libre de uso público, ha **resultado ser una barrera más, entre el Barrio del Cabanyal-Canyamelar y el mar**.

A lo largo de su existencia, esta **Zona no ha sido utilizada por los habitantes** de la Ciudad como un Sistema Genera (elemento de la Red Primaria en terminología de la LOTUP). Tampoco ha tenido un uso intensivo por parte de los pobladores del Barrio.

La elevación del Parque con la introducción de elementos de fábrica y su propia configuración, no han ayudado a su uso como Sistema Local creando una verdadera muralla física y visual, paralela a la playa.



Se reproduce a continuación el texto explicativo del Parque extraído del **Catálogo municipal de Parques y Jardines**:

El parque de Cabanyal, también llamado del Dr. Lluch, aunque inicialmente fue Parc a la Mar, completa la franja de equipamientos, paralela al litoral, que resuelve el encuentro del Cabanyal con el mar. Se trata de una parcela delimitada por la calle del Dr. Lluch y por la vía del antiguo ferrocarril metropolitano, conocido como el *Trenet*, sustituido en la actualidad por el tranvía con el mismo recorrido.

El parque como tal presentaba situaciones singulares que condicionaron su diseño: un nivel freático muy alto con aguas salinizadas, unas vías de tráfico que rodean la parcela, incluso un tren, la necesidad de atravesar el parque con una vía rodada, una forma especial estrechándose sensiblemente hacia el Norte y la presencia de algunos ejemplares de palmeras y grupos de palmeras muy relevantes. Prácticamente estas palmáceas eran la única preexistencia reseñable. La proximidad del mar, la ausencia de parques en el entorno, el carácter de borde natural del barrio, etc. fueron otras variables que necesariamente influyeron en la solución formal y funcional del parque.

En su origen una pasarela-paseo-mirador unía dos zonas diferenciadas mientras las observaba desde un punto de vista privilegiado.

Este es un parque que se mira a sí mismo y a su entorno y al mismo tiempo, aún a riesgo de perder transversalidad, prima la comunicación lineal con ejes como la pasarela (actualmente desaparecida), el paseo, el canal y los itinerarios que refuerzan su dimensión principal.

En la vegetación, son **las palmáceas**, en sus diferentes modalidades, las que priman en el conjunto del jardín como reinterpretación de las preexistentes, que se mantienen, y como garantía de supervivencia dada la situación del parque. Todo ello, combinado con especies que generan las zonas de sombra buscadas, configuran la masa vegetal. Pero hay otros elementos, **el agua**, como elemento lúdico o contemplativo; **la música**, como referencia; **la iluminación y el mobiliario** como reminiscencias marineras, todo ello dialogando con su entorno inmediato ligado al litoral.

Un parque, que une, y que con sus elementos ornamentales, blancos, refuerza la horizontalidad y la imagen que habla del mar. Un parque que dialoga con su entorno, a caballo entre el medio urbano y el litoral.

Al final, solo es un parque, en el que se escriben historias y en el que nos reconocemos porque forma parte de un paisaje que se mueve, que cambia, pero que mantiene la esencia de su origen cuando las condiciones eran otras.

Como puede observarse del propio texto, su concepción y desarrollo se confronta con los principios básicos del PEC.

La parte ejecutada del Parque está formada por un **conjunto de especies arbóreas**, entre las que destacan las **chorisias speciosas, palmeras washingtonias robustas**, así como un conjunto de **palmeras datileras** que han sobrevivido de la plaga de picudos rojos.

La parte de fábrica la constituye un conjunto de **pavimentos, escalinatas y muros de bloque de hormigón de escasa calidad y bastante deteriorados**.

La propuesta que se realiza desde el PEC consiste en el **mantenimiento de la parte arbolada con un importante incremento de la Zona Verde** y procediendo a, la introducción de una cierta **edificación en los espacios vacantes**, por medio del desarrollo de la **Unidad de Ejecución nº 1** y que se describe y justifica a continuación. El concepto de GEL-2 desaparece como tal, para transformarlo en un conjunto importante de Zonas Verdes de carácter y uso local.

Para favorecer la transversalidad, que constituye uno de los objetivos principales del PEC, y de acuerdo con la creación del conjunto de accesos verdes de conexión del Barrio con el mar, además de la calle Pintor Ferrandis que atraviesa el Parque, se propone la creación de un conjunto de **senderos que lo permeabilicen**.

Para mantener una actividad permanente a lo largo de dichos senderos, además de las edificaciones de viviendas de nueva creación, se propone utilizar lo establecido en la Normas Urbanísticas del Plan General vigente, relativo a la posibilidad de incluir en las Zonas Verdes elementos de carácter recreativo. Se propone, por lo tanto, la creación de **elementos de carácter Cultural, Asociativo o Recreativo** para mantener una actividad constante a lo largo de dichos senderos, tal como establece los principios de exclusividad y de urbanismo inclusivo.

En cuanto al **tratamiento y mejora de la Zona Verde existente, se incluye dentro de la Unidad de Ejecución nº 1 para su reajuste y adaptación con cargo al Aprovechamiento atribuido con** ese objetivo en función del resultado ofrecido por la Memoria de Viabilidad Económica, con la finalidad de conseguir los recursos económicos necesarios sin necesidad de extraerlos exclusivamente de las arcas municipales.

Los criterios que se proponen para la intervención y mejora de la Zona Verde actual consisten en el **mantenimiento y potenciación del arbolado existente**, en la **eliminación** en la medida de lo posible **de las obras de fábrica y su sustitución por taludes ajardinados y vegetados**.

En la descripción y justificación de la Unidad de Ejecución nº 1 que se realiza en las Fichas de las Normas Urbanísticas del PEC, se exponen con más detalle la nueva

configuración urbana, así como la nueva relación de este conjunto de Zonas Verdes con su entorno residencial inmediato.

Merece la pena destacar la existencia de un **ficus elástica** de gran porte existente en las cercanías de la Casa Cuartel de la Guardia Civil. Se propone en la ficha correspondiente, que en la medida de lo posible, se mantenga cuando se realice un desarrollo de la actuación.

4.1.3.3.- EL PARQUE DE LA REMONTA.

El Parque de la Remonta, adquirido por la Ciudad del patrimonio del Ministerio de Defensa, se sitúa en la Avenida de los Naranjos cercano al cruce con Serrería. Constituye **una de las escasas Zonas Verdes existentes en esta zona del Barrio**.

Con una superficie de algo más **de 7.000 m²s** posee un arbolado adulto, un vallado a base de fábrica de ladrillo y cerrajería y un juego de niños, así como un **pequeño campo de baloncesto** en su interior.

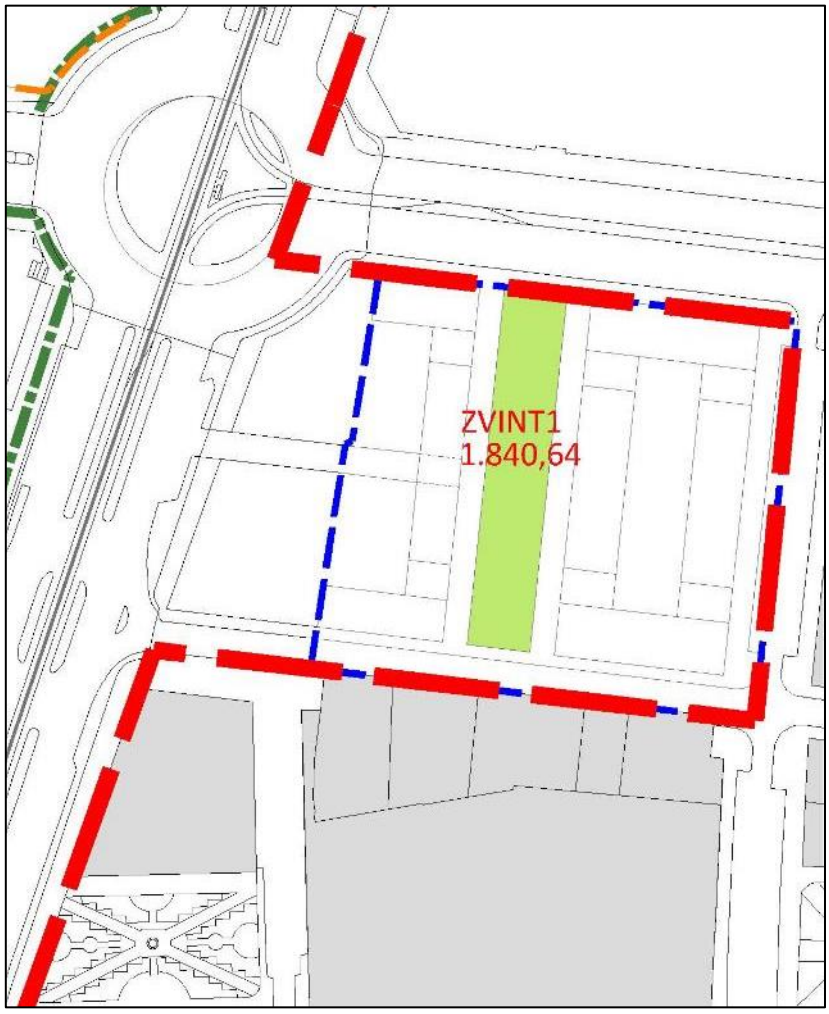
Su estado de conservación, así como el resto de los servicios que ofrece, merece una calificación por parte de los vecinos de 3 sobre 5 puntos.

Dada su escasa dimensión, no aparece en el Catálogo de Parques y Jardines Municipal, aunque su necesidad, por parte de los vecinos, como su funcionalidad es alta.

Se sitúa colindante a la **Unidad de Ejecución nº 3**, lo que condiciona el desarrollo pormenorizado de la misma, tal como se expone en los siguientes puntos de este epígrafe.

4.1.3.4.- ZONA VERDE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4 "INGENIERO FAUSTO ELIO"

Al igual que en el caso anterior, se describe y justifica esta la **Unidad de Ejecución nº 4 "Ingeniero Fausto Elio"** más adelante.



Sin embargo, procede adelantar, que, aunque la Ordenación Pormenorizada de esta UE no se establece como vinculante en el PEC, sí va a serlo en lo referente a esta **Zona Verde**, tanto en su ubicación como en su dimensión **de 1.840,69 m²s**.

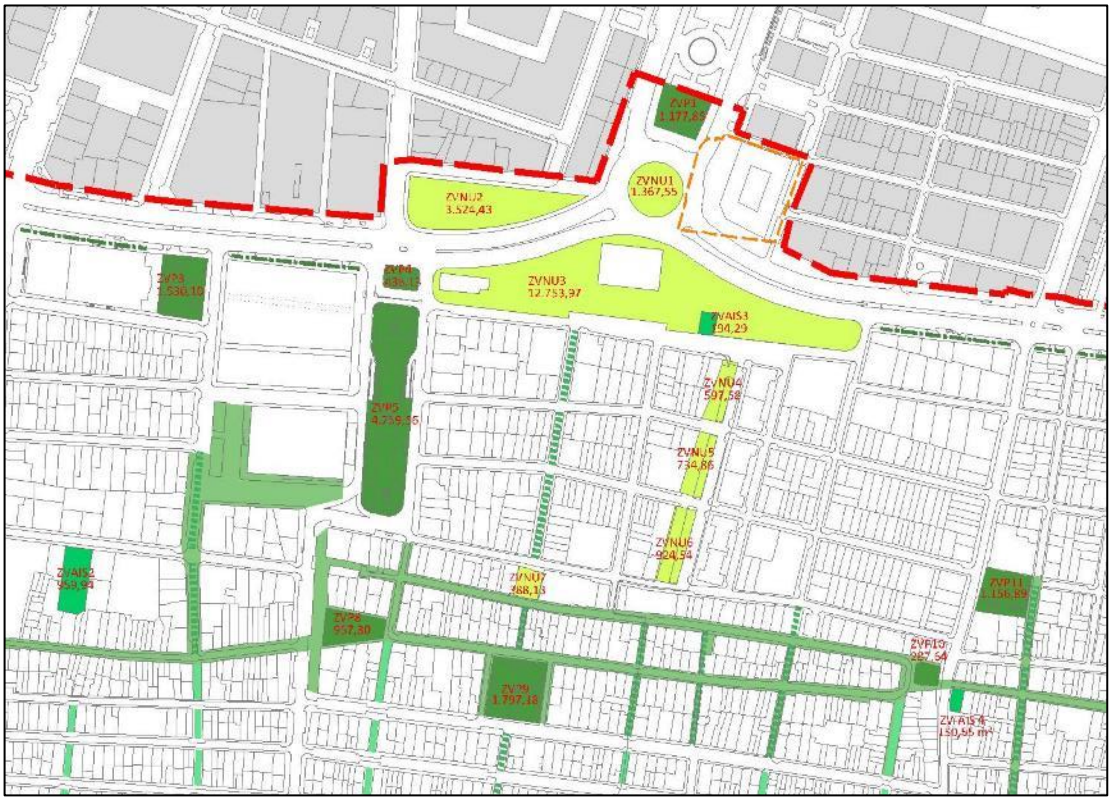
4.1.3.5.- ZONA VERDE DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE BLASCO IBÁÑEZ.

Con la solución del **encuentro de la Avenida de Blasco Ibáñez, con el Bulevar de Serrería** y que constituye formalmente la finalización de la Avenida, y sobre la base de las aportaciones y del esfuerzo realizado desde el los Servicios de Movilidad y Obras Urbanas del Ayuntamiento, se propone en el PEC una solución que **no solamente resuelve los problemas funcionales de movilidad del Tráfico rodado**, sino que se crea un conjunto de Zonas Verdes, que **favorecen el incremento de la calidad urbana en alto grado en esta Zona**.

Con esta solución, se crea una **Rotonda de 1.367 m²s** que resuelve el encuentro entre estos dos grandes ejes urbanos y se realiza una operación de **aproximación de la Estación de Renfe del Cabañal al propio Barrio**.

La **Estación de Renfe** deja de situarse en una rotonda, con los problemas de accesibilidad que conlleva, para situarse **junto a la trama urbana del Barrio en una Zona Verde de 12.948,26 m²s (12.753,97 m²s + 194,29 m²s).**

Se mantiene el Tráfico rodado de la calle posterior de la Estación calle Joan Mercader, con la finalidad de crear en ella una amplia **Parada de Taxis** que satisfagan las necesidades de la Estación.



Se organiza un sistema de Zonas Verdes en el que se incluye:

Una Zona Verde de 3.524,43 m²s junto a la calle Manuela Estellés, la Zona Verde que rodea la Estación y posee una superficie de **12.948,26 m²s**, el Parque de la Calle Martí Grajales junto al Mercado con una **superficie cercana a los 5.000 m²s** y la calle Blasco Ibáñez, en la que se establecen unas alineaciones que respetan el arbolado adulto de plátanos de sombra existente, con una **superficie cercana a los 2.300 m²s.**

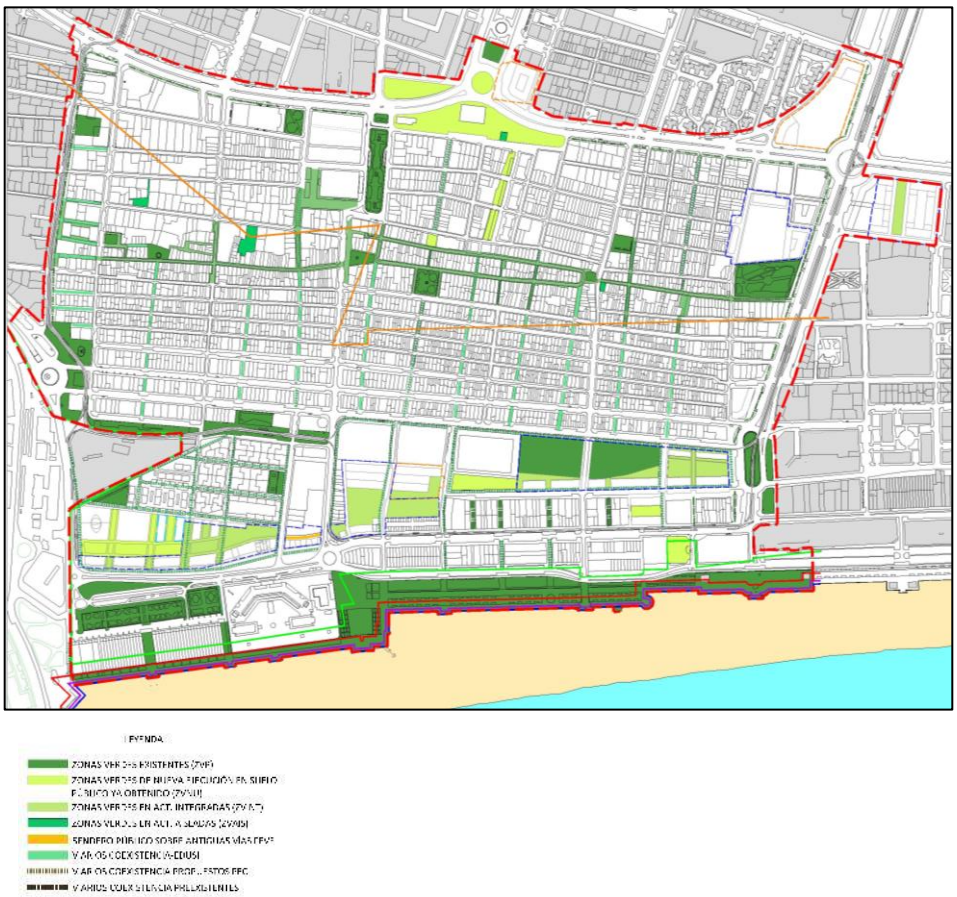
Merece la pena resaltar que este conjunto de Zonas Verdes y su configuración urbana, se constituyen como el **remate definitivo de la Avenida de Blasco Ibáñez (la "Puerta del Barrio")**, que tanta atención y polémica política, mediática, social y judicial ha suscitado. Sorprendentemente, parece que pocos han fijado la atención que el inicio de la Avenida se sitúa en una valla, la de los Viveros.

4.1.3.6.- SISTEMA DE ZONAS VERDES DEL PEC.

En los puntos anteriores, se ha descrito y analizado las Zonas Verdes de mayor importancia dentro del ámbito del PEC. No obstante, se **complementan con un conjunto de pequeñas áreas, Plazas y de Senderos verdes**.

La totalidad de Senderos de conexión entre el Barrio y el mar se realiza por medio de Senderos Verdes peatonales, ajardinados y arbolados.

Por otra parte, tal como ya se ha señalado anteriormente y utilizado el **antiguo trazado de las Vías del Tren** de vía estrecha en la mayor parte de su trazado, se propone un **Sendero Peatonal a manera de "Vía Verde" profusamente arbolada, que transcurre de Norte a Sur del ámbito del PEC,** con la pretensión de formar parte de un **"**gran elemento**"** articulador de todos los Jardines y Espacios Libres existentes y que transcurra por el frente litoral. Asimismo, procede reseñar los dos auténticos ejes peatonales N-S, como son **el Bulevar San Pedro que discurre por el Centro del Barrio y el Paseo Marítimo, por el borde litoral.**



En resumen, con las nuevas Zonas Verdes que se proponen en el PEC, supone añadir una superficie de 64.672,34 m²s, que, con los 136.907,35 m²s ya existentes (incluidos los 60.908,40 m²s del Paseo Marítimo) se alcanza un total de 201.579,69 m²s, lo que supone un incremento sobre las Zonas Verde preexistentes de un 47,24 %.

4.1.4.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DEL PEC.

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**, así como por los Equipamientos propuestas en el PEC.

4.1.4.1.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS PREEXISTENTES.

La relación de Equipamientos Públicos Preexistentes es la reflejada en el correspondiente plano de Información y en la Memoria Informativa.

4.1.4.2.- EQUIPAMIENTOS DE LOS PROGRAMAS DE REGENERACIÓN URBANA.

La relación de Equipamientos consecuencia de los Programas de Regeneración Urbana que están vigentes en el área del PEC.

4.1.4.3.- EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS POR EL PEC.

Como desarrollo del PEC, procede describir y justificar los **principales Equipamientos que se proponen por el PEC.**

a) Equipamiento Eq-R34 (Eq-NU3).

El Eq-R34 se configura con suelos pertenecientes a la Subzona ENP.

Se trata de una reserva para uso de Equipamientos de forma trapezoidal, incluida dentro de la Subzona ENP, con una superficie de **3.240,48 m²s** destinado a Uso Dotacional Deportivo (piscinas).

El resto de esta Subzona de Ordenación se destina a la ubicación de una Parcela para Uso Terciario-Hotelero a **dos parcelas edificables que se vinculan discontinuamente a la UE2**, y además, se dispone de una gran Zona de Espacios Verdes Públicos que se configuran como el inicio del **gran conector o "Vía Verde"** (Espacios Libres – Peatonal) que transcurre **de Sur a Norte dentro del ámbito del PEC.**

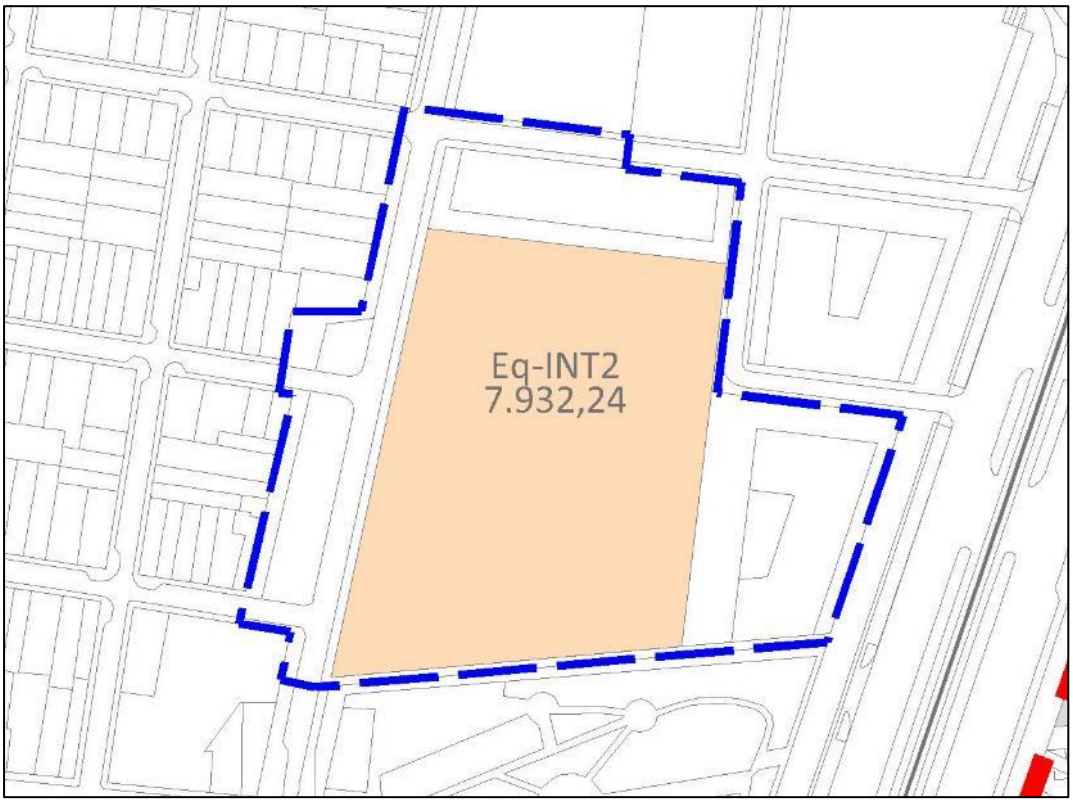
b) Equipamiento Eq-R18 (EQ-INT2).

Se incluye en la **Unidad de Ejecución nº 3 "Remonta"**.

Por medio del desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 3 "Remonta", de uso Terciario, se consigue una reserva para Equipamiento colíndate con el Parque de la Remonta que ya se ha descrito en el punto anterior.

Al igual que el Equipamiento anterior, el uso que se prevé se deja abierto **en función a las necesidades** que se establezcan de los correspondientes estudios sectoriales.

Posee una forma cuasi rectangular y una **superficie de 7.932,24 m²s**.

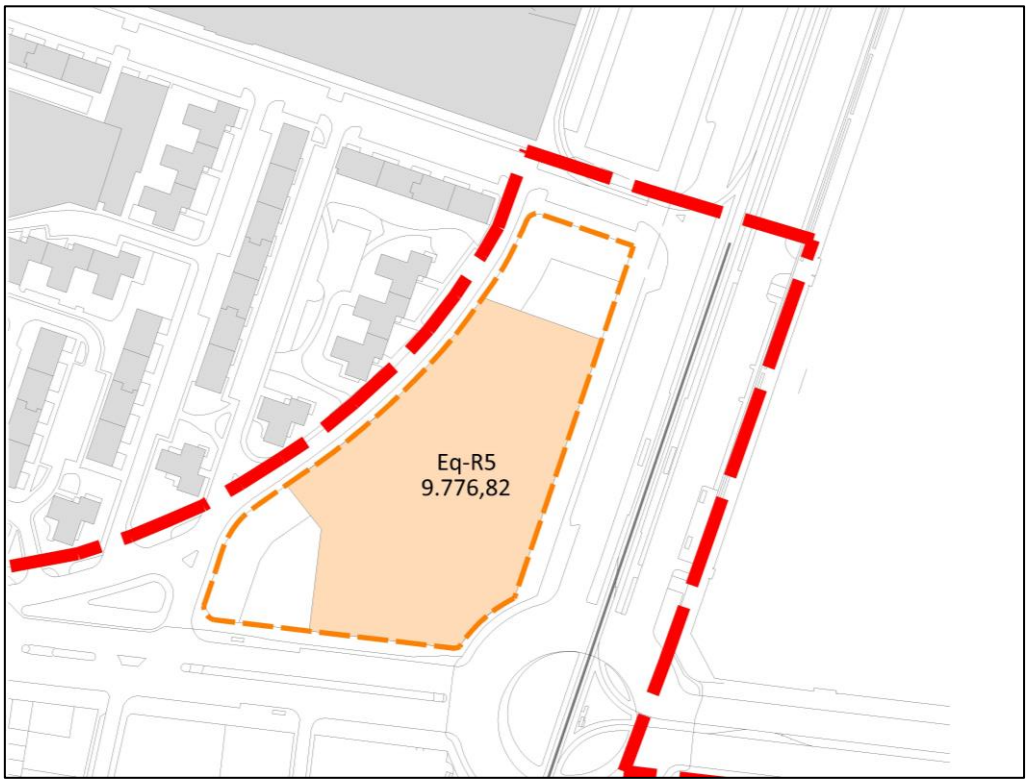


c) Equipamiento Eq-R5 (EQ-INT1).

Se incluye dentro del ámbito del **Programa de Actuación Aislada nº 1**.

Se trata de un área de forma cuasi trapezoidal, situado en el cruce de la Avenida de los Naranjos con el Bulevar de Serrería, con una superficie total del ámbito de **13.242,15 m²s.**

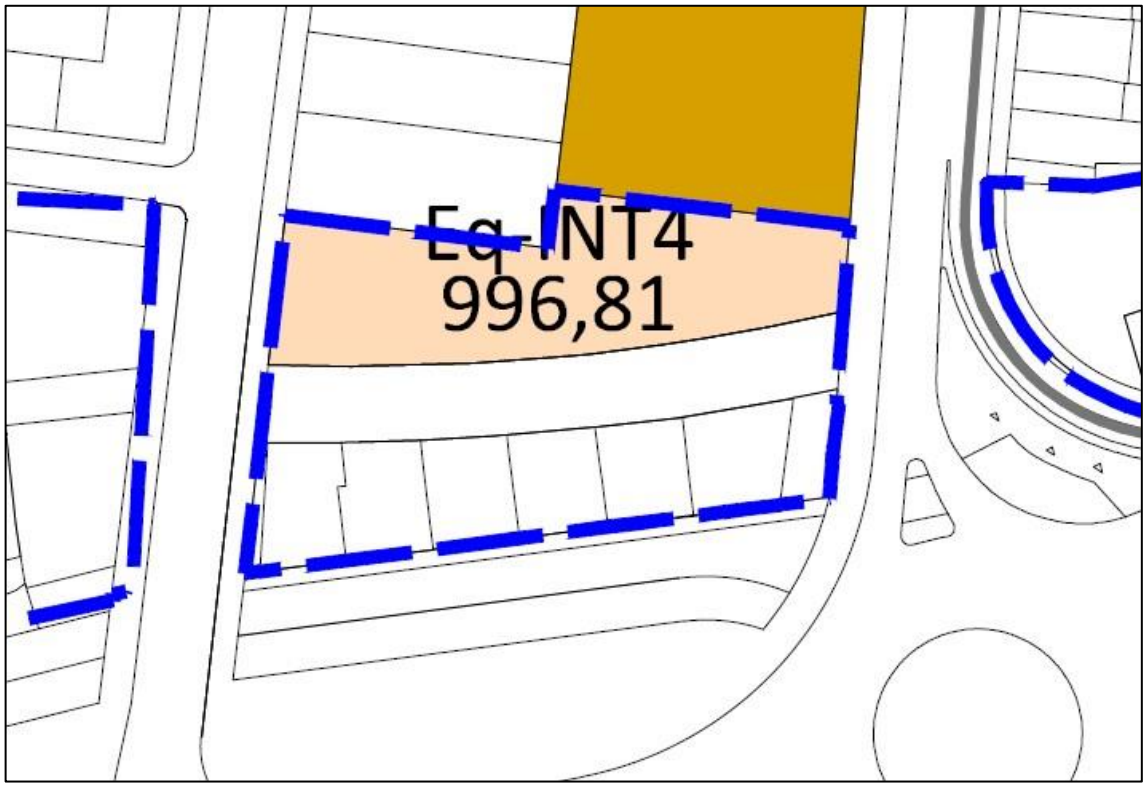
Se propone una ordenación que posibilite distintos usos. En su parte central se reserva una Zona Calificada para **Equipamiento** de **9.776,82 m²s** para utilizarlo los fines de semana como **"Mercado Ambulante"** ("Rastro") y el resto de la semana como Espacio Verde de uso público. Se reserva en sus extremos dos pequeñas Zonas Verdes de **901,91 m²s y 716,34 m²s** junto a **dos parcelas** de **992,54 m²s y 658,69 m²s** que se propone **para un uso Terciario relacionado con la actividad universitaria** existente en sus cercanías, tanto de la Universitat de València como de la Universitat Politécnica.



d) Equipamiento Eq-ED1 (EQ-INT4).

Equipamiento **incluido en la UE-PIN "Piscinas"** que forma parte de un **Equipamiento Educacional** preexistente (Colegio Público de Educación Especial Ruiz Jiménez) y cuyo suelo no ha sido obtenido, proceso que se realizará en la ejecución de dicha Unidad de Ejecución.

La superficie de este Equipamiento es **de 996,81 m²s.**



e) Equipamientos públicos para Aparcamiento de Vehículos.

Se trata de un conjunto de Equipamientos para la **construcción de Edificaciones en altura para Aparcamiento público de vehículos para los residentes del Barrio**.

En el Punto 6.2.2.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICO DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN, de la presente Memoria Justificativa, se expone la inclusión como reserva de Equipamiento de seis parcelas para Edificios en Altura, cuatro de ellas que disponen del suelo ya obtenido por la Administración y dos aún por obtener mediante su adscripción en las Unidades de Ejecución como Parcelas Aisladas **vinculadas al Aprovechamiento Adicional (AA)** que se atribuye a las UEs (ver Apartado 5.2.1 de esta Memoria y el Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU).

Los Equipamientos previstos son los siguientes:

e-1).- Eq-P5. (Eq-NU2, Equipamiento en suelo ya obtenido)

Se trata de una parcela de **1.983,08 m²s** que conforma una pequeña manzana, de forma trapezoidal.

Esta Parcela se configura como **un "conjunto dotacional"** donde, además de situar parte de las plazas de **Aparcamientos Públicos de Alquiler Social (dos sótanos),** se desarrollará un Estudio de Detalle con la finalidad de ubicar **Viviendas Dotacionales en las plantas superiores, con la opción de desarrollar un Complejo Inmobiliario ubicando Usos Terciarios lucrativos en Planta 1ª y Planta Baja, en un edificio de 5 plantas más ático (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU).**

La bordean las siguientes calles:

Avenida de los Naranjos.

Calle de la Reina.

Calle del Progreso.

Calle de la Remonta

e-2).- Eq-P2. (Eq-AIS TEP1). (Equipamiento en suelo a obtener)

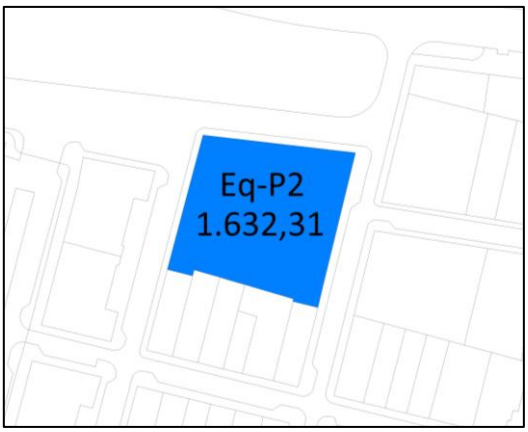
Se trata de una parcela de forma cuadrangular con una **superficie de 1.632,31 m²s** que resulta de la cesión producida en la ejecución de la UA 2.01 del anterior PEPRI, en el que se obtuvieron de forma gratuita los suelos con destino a uso público a cambio de una reserva de aprovechamiento que se aplicaba a esta parcela.

Se sitúa entre las calles siguientes:

Calle Felipe de Gauna.

Calle Sanchez Coello.

Calle Joan Mercader.



e-3).- Eq-P1. (Eq-AIS 1). (Equipamiento en suelo a obtener en régimen de Complejo Inmobiliario).

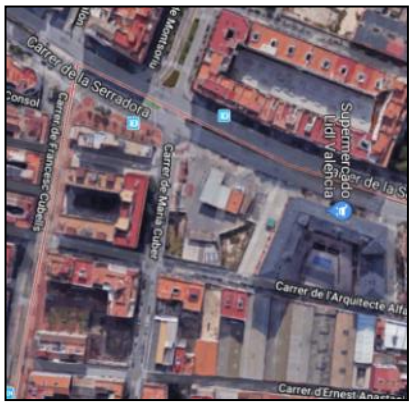
La parcela objeto del Equipamiento se sitúa junto a la Gasolinera existente en al Bulevar de Serrería disponiendo **en la Planta Baja un uso privativo** relacionado con la Estación de Servicio, y **en las Plantas Altas Aparcamientos Públicos** (en Complejo Inmobiliario).

De forma rectangular y con una **superficie 2.160,60 m²s**, se delimita por lo siguiente:

Calle María Cuber.

Calle Arquitecto Alfaro.

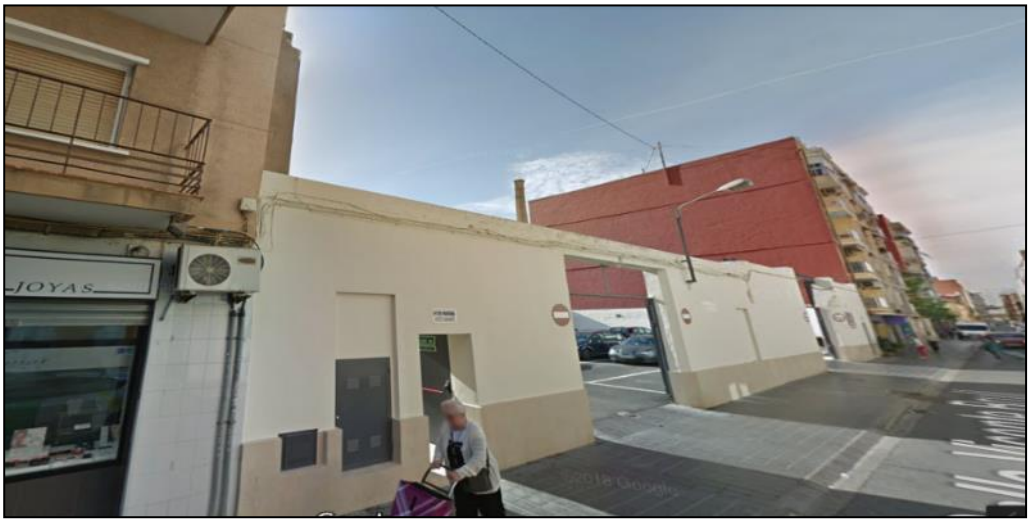
Calle José Belenguer Cuenca.



e-4).- Eq-P4. (Eq-AIS 2). (Equipamiento en suelo a obtener)

La parcela en la que se propone la implantación del Equipamiento se sitúa en la Calle Vicente Brull 78 y 80.

Posee forma cuadrangular y **una superficie de 1.667,90 m²s**



Resumen de la reserva de Equipamientos destinados a Aparcamientos Públicos.

Tal como se expone en el epígrafe 6.2.2.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC del presente Documento, la totalidad de **la Superficie para Aparcamiento (SP-T) ascienda a 7.442 m²s** y considerando 25 m²t por plaza de aparcamiento con tres plantas de altura, resulta un **total de plazas de aparcamiento de**:

PT= 893 plazas

Todas ellas, **para alquilar mediante la aplicación de una renta social a los residentes que han visto suprimida la anterior plaza existente en el viario**.

f) Equipamientos públicos para Viviendas Dotacionales.

Tal como se establece en el Apartado 2 del ANEXO IV de la LOTUP, se pueden incluir en la **calificación de Equipamientos públicos, Viviendas o Alojamientos Dotacionales**, siempre **en régimen de Alquiler Social** (al constituir como suelos de dominio público) para **mayores de 65 años, menores de 35 años o personas pertenecientes a colectivos vulnerables.**

g) Propuestas de Alojamientos Dotacionales.

En el PEC se proponen un conjunto de Viviendas Dotacionales en Equipamientos Públicos **("Residencial Dotacional" QR, en UEs y en edificios Dotacionales sitos en la Subzona de Ordenación ENP).**

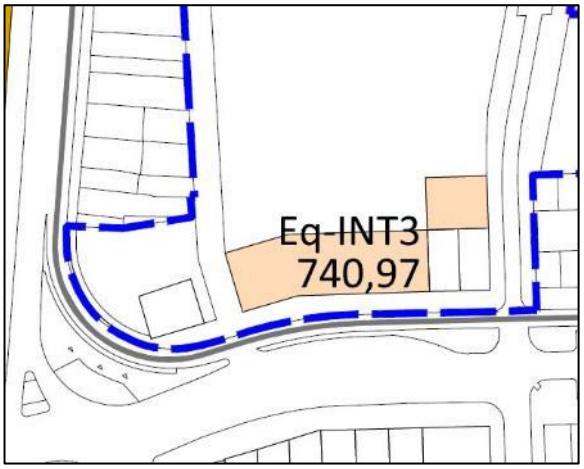
Asimismo, su ejecución se puede desarrollar en régimen de Complejo Inmobiliario destinándose a usos Terciarios la Planta Baja en los edificios de 3 plantas y las Plantas Baja y Primera en los edificios de 5 plantas, disponiéndose en el resto de plantas los Alojamientos Dotacionales (ver Fichas de Planeamiento y Gestión de las UEs en el documento de Normas Urbanísticas del PEC y el Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU), resultando un total de **Alojamientos Dotacionales públicos (QR)** (incluidos los 81 del ENP y 65 en Eq-P5) que asciende a:

- **296 Aloj. Dot. en la opción de la Ejecución en régimen de Complejos Inmobiliarios.**
- **447 Aloj. Dot. en la opción de no Ejecución en régimen de Complejos Inmobiliarios**.

Estos Alojamientos Dotacionales se sitúan en los siguientes lugares:

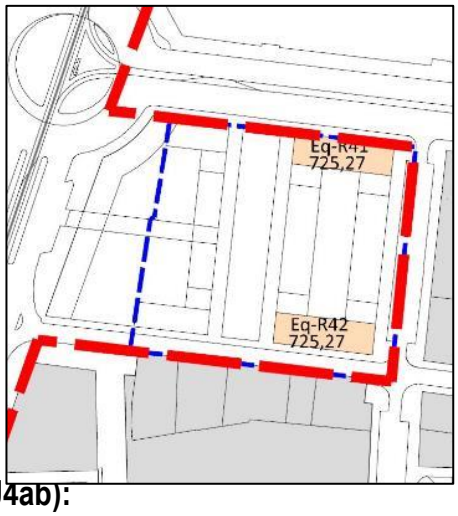
g-1).- Eq-R37 (EQ-INT4):

Con una **superficie de 740,97 m²s**, se prevé que se construyan **56 unidades** en la opción de no ejecutar un Complejo Inmobiliario y **41** ejecutando dicho Complejo, situándose en la **Unidad de Ejecución Nº 2**.



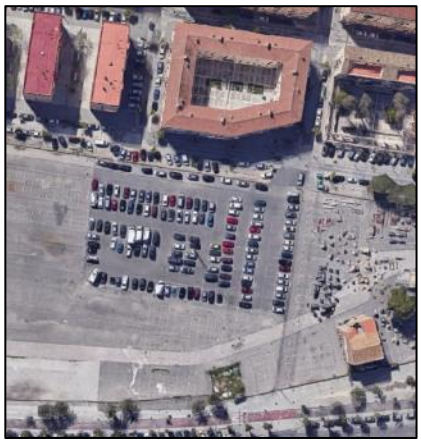
g-2).- Eq-R40 y Eq-R41 (EQ-INT 7 y 8):

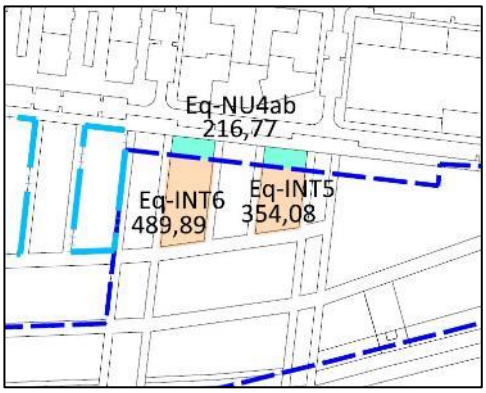
Con una **superficie de 1.450,54 m²s**, se prevé que se construyan **168** unidades en la opción de no ejecutar un Complejo Inmobiliario y **110** ejecutando dicho Complejo, situándose en la **Unidad de Ejecución Nº 4**.



g-3).- Eq-R35 y Eq-R36 (EQ-INT 6, 5 y Eq-NU4ab):

Con una **superficie de 1.060,74 m²s**, se prevé que se construyan **123 unidades** en la opción de no ejecutar un Complejo Inmobiliario y **80** ejecutando dicho Complejo**,** situándose en la **Unidad de Ejecución PIN y en ENP**.





g-4).- Eq-P5. (Eq-NU2, Equipamiento en suelo ya obtenido)

Se trata de una parcela de **1.983,08 m²s** se prevé que se construyan **100** unidades en la opción de no ejecutar un Complejo Inmobiliario y **65** ejecutando dicho Complejo

Consecuentemente, el número total de QR en el ámbito del PEC asciende a **296 unidades** en la opción ejecutiva de los Complejos Inmobiliarios, y a **447 unidades** en la opción de dedicar todas las edificaciones a los QR.

4.1.4.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES DEL PEC.

Los equipamientos propuestos por el PEC suponen una nueva **superficie adicional a la preexistente** de Equipamientos Total (EQ-T) generada por el PEC de:

EQ-T = 33.971,35 m²s.

Comporta un incremento sobre la reserva de Equipamientos preexistente (61.419,29 m²s) del + 55,31%.

4.1.5.- INCREMENTO TOTAL DE SUELO DOTACIONAL (ZV + EQ).

De lo expuesto, se deduce que el **incremento total de Suelo Dotacional, SD-T**, que genera el PEC asciende a:

SD-T = 98.192,68 m²s

Comporta un incremento sobre el suelo Dotacional público preexistente (201.326,64 m²s) de + 48,77%, lo que indica la clara mejora que el desarrollo del PEC supone para la calidad de vida de los vecinos del Barrio.

4.1.6.- UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PEC.

4.1.6.1.- Unidad de Ejecución Nº 1. "Doctor Lluch".

- Se localiza entre las Calles siguientes:

Avenida de los Naranjos.

Calle Doctor Lluch.

Calle Astilleros y Campo de Fútbol.

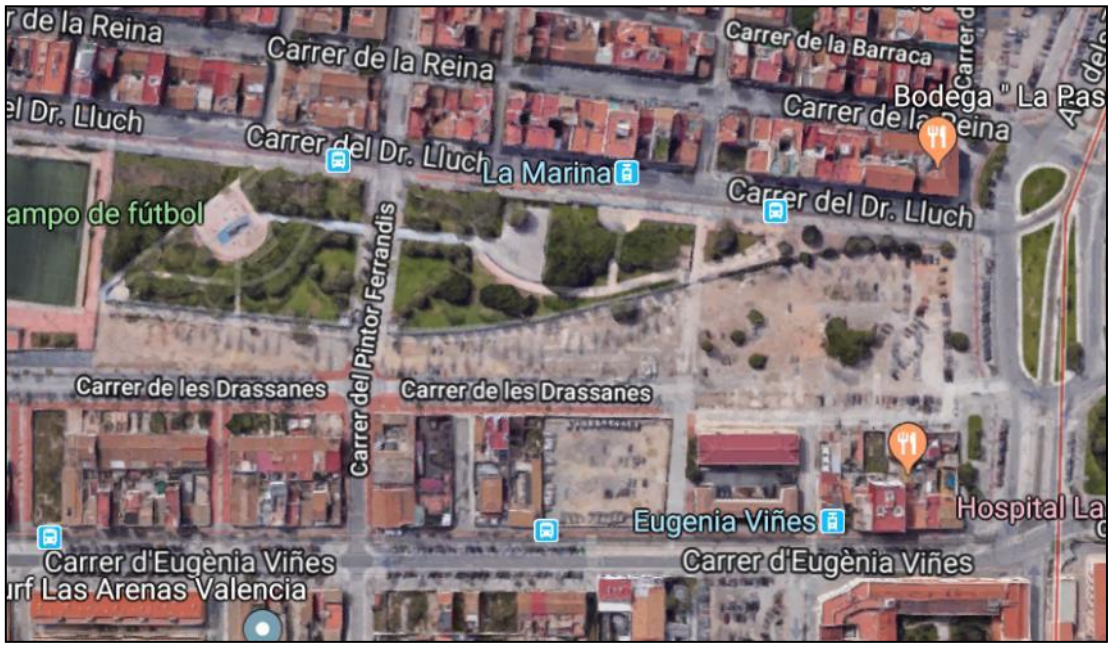
Calle de les Drassanes.

III+BC 8
III+BC 7
III+BC 6
III+BC 5
III+BC 4
III+BC 3
III+BC 2
III+BC 1

Leyenda
Google Earth
100 m

Sus parámetros urbanísticos principales son los siguientes:

- **Superficie Bruta (SB): ……33.260,71 m²s.**
- **Edificabilidad Bruta (EB): ……23.963,50 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): ……0,7205 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): ……21.430,51m²t.
- **Nº. máx. Viviendas: ……214 vivs.**
- Viviendas Renta Libre (VL): ……85 vivs.
- Viviendas Protegidas (VP) en régimen Alquiler: ……129 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: ……2.532,99 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB): ……17.354,33 uas.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……15.359,36 uas.
- **Aprovechamiento Tipo (AT): ……0,90 uas/m²s.**
- Aprovechamiento Público (AP): …… 867,72 uas.
    - **Aprovechamiento Adicional (AA): ……1.895,23 uas.**
    - Aprovechamiento Subjetivo (AS): ……14.591,39 uas.



La tipología de la edificación es de **Bloques exentos de Viviendas Pasantes**.

Dos de los Bloques se ubican al Este en la propia calle de Dr. Lluch.

Otros seis se sitúan configurando la calle de les Drassanes configurándola y colindantes a la Zona Verde.

Las viviendas se distribuyen en un **60% de Viviendas Protegidas (en régimen de Alquiler) y el 40% restante de Viviendas de Renta Libre**.

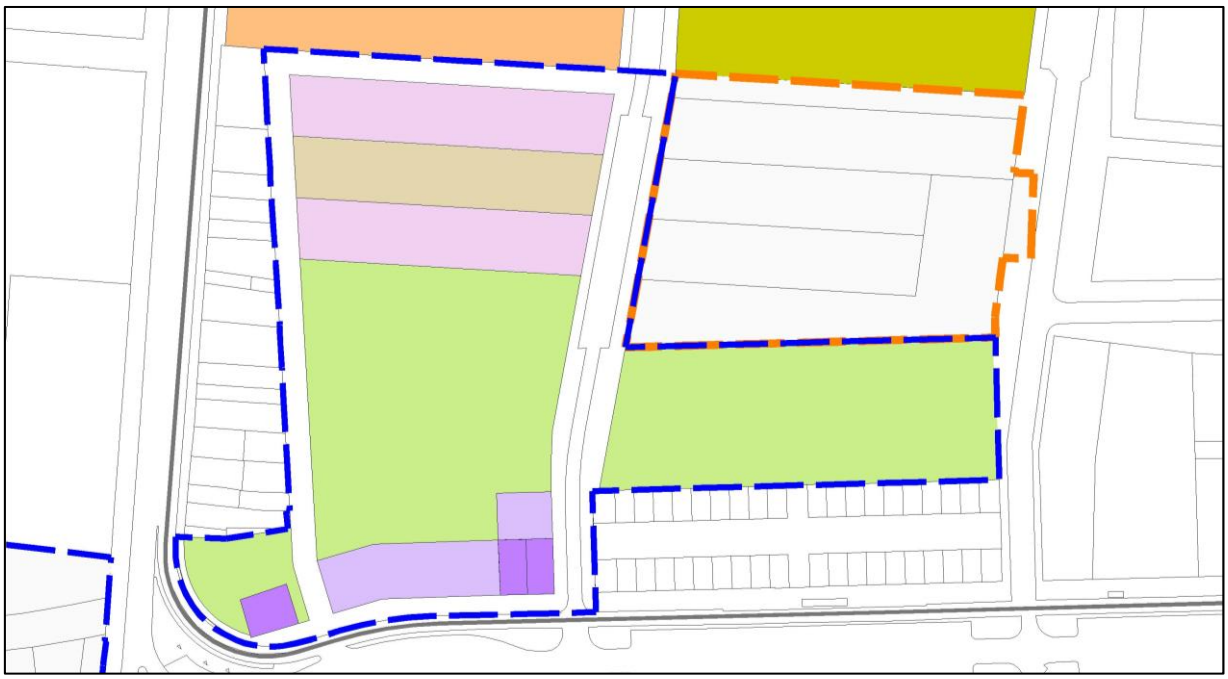
Se mantiene la Zona Verde existente del Parque Dr. Lluch y se complementa con la Zona Verde de nueva ejecución que se crea entre el conjunto de la edificación. **La Zona Verde** se configura de Norte a Sur, constituyendo **un continuo desde el Campo de Fútbol, hasta la Avenida de los Naranjos**.

Se propone la creación de un **conjunto de senderos**, así como una intervención de mejora, que ha sido descrito en el punto 4.1.3.2.- Zona Verde de Dr. Lluch.

Con la Ordenación que se propone se pretende compaginar la nueva edificación dedicada en gran medida a la construcción de Viviendas Protegidas en régimen de Alquiler, con la existencia de una Zona Verde que ejerza las funciones de Sistema Local (Red Secundaria en terminología LOTUP). Todo ello compaginándolo con la necesaria transversalidad que constituye uno de los objetivos básicos del PEC.

4.1.6.2.- Unidad de Ejecución Nº 2. "Mediterrani".

- UNIDAD DE EJECUCIÓN DISCONTINUA: UE CON DOS PARCELAS EN LA ENP.
- En la UE = Se localiza entre las Calles Mediterráneo, Eugenia Viñes, Dr. Lluch, Prolongación de Amparo Guillén y Bloque de Portuarios.
- En la ENP = Se localizan las dos Parcelas en la Calle Montanejos.



Los parámetros urbanísticos principales son los siguientes:

- **Superficie Bruta (SB):** ……**17.218,26 m²s.**

  (15.743,83 m²s en UE, más 777,16 m²s y 697,27 m²s en ENP).

- **Edificabilidad Bruta (EB):** ……**16.761,51 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):**……**0,9735 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): ……15.276,51 m²t.
- **Nº. máx. Viviendas:** ……**153 vivs.**
  - Viviendas Renta Libre (VL): ……61 vivs.
  - Viviendas Protegidas (VP)en régimen Alquiler…….92 vivs.
- Edificabilidad Terciaria: ……..1.485,00 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……..**12.124,92 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT):**……**0,90 uas/m²s.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……..10.946,27 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): ……606,25 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA):** ……..**1.119,72 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): ……..10.398,95 uas.
- **Alojamientos Dotacionales (QR)** (en Complejo Inmobiliario):

  Debido a la baja altura de esta edificación, se dedicará a Uso Terciario-Comercial solamente la Planta Baja.

  (740,97 m²t Terc. + 2.074,72 m²t Aloj. Dot.) … **41 Uds.** (50 m²t/Aloj.)

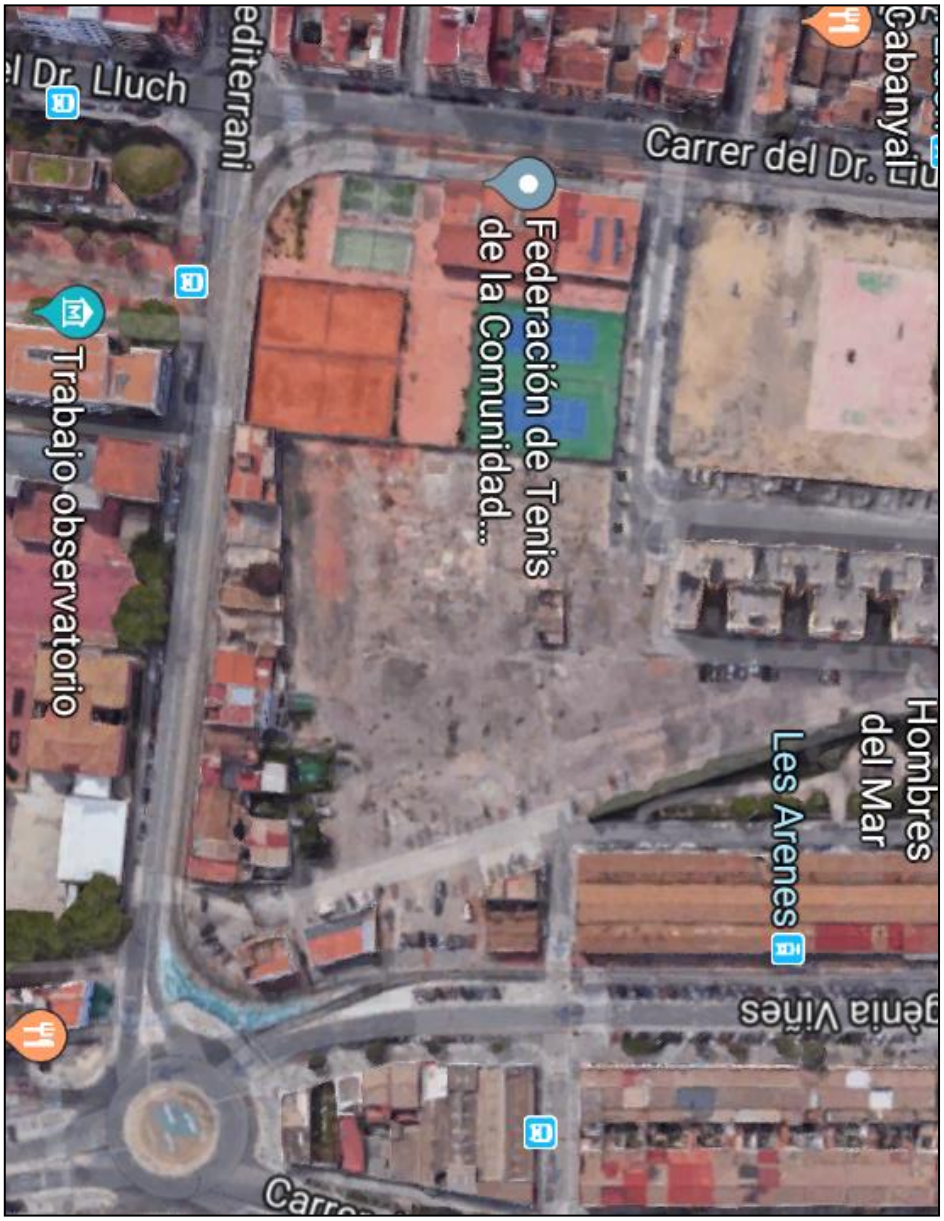
  Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): …. III + BC.

Esta Unidad de Ejecución, se ordena disponiendo dos **Bloques pasantes paralelos, siguiendo el mismo esquema lineal de las edificaciones del Barrio.**

Las viviendas se distribuyen en un **60% de Viviendas Protegidas (en régimen de Alquiler) y el 40% restante de Renta Libre**.

Al Este se ubican **dos Edificios preexistentes** (**386 m²t** que no han sido computados en los parámetros de la Tabla anterior) que se mantienen y se destinan a Viviendas y **se le adicionan dos pequeñas Edificaciones destinadas a Alojamientos**

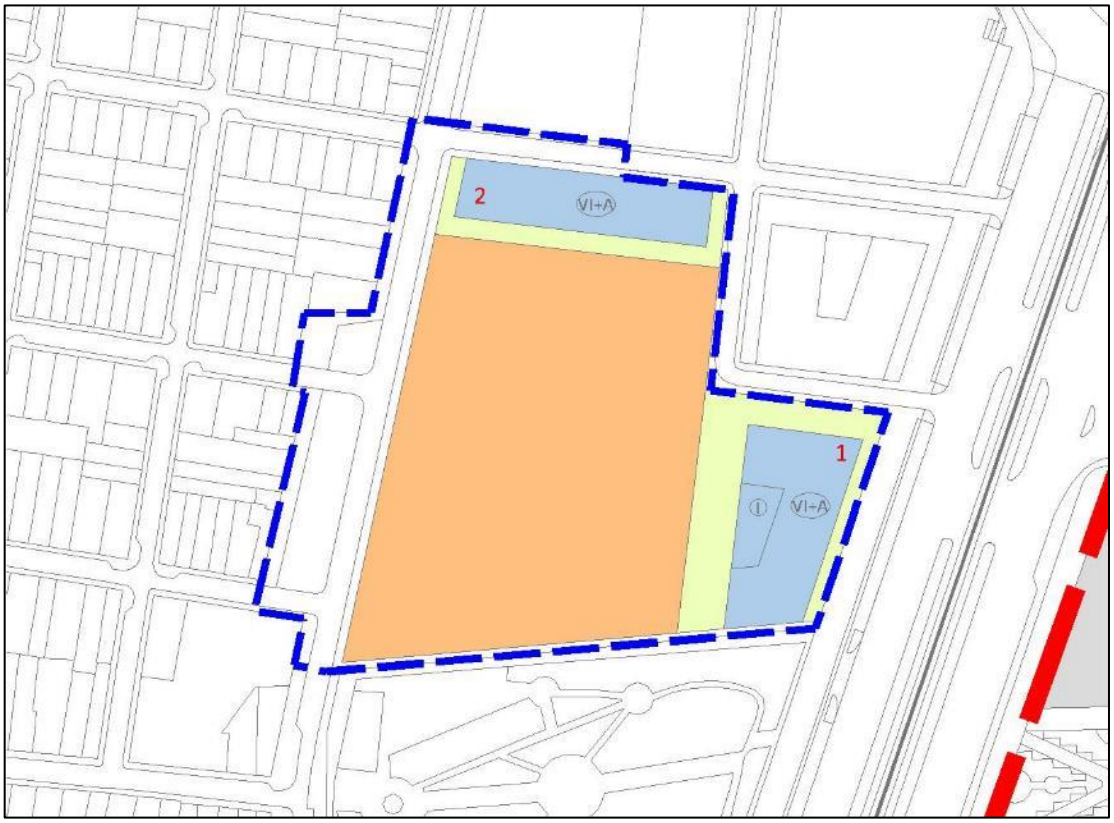
Dotacionales que albergarán 41 Unidades en la opción de ejecutar el Complejo Inmobiliario y **56 Unidades en caso de no ejecutarlo.**



Esta Unidad de Ejecución es **atravesada de Norte a Sur por la Vía Verde** ubicada sobre el antiguo trazado Ferroviario que forma parte de la Infraestructura Verde del PEC.

4.1.6.3.- Unidad de Ejecución Nº 3. "Remunta".

Localización: entre las calles Luis Peixó, Avda. de los Naranjos, Conde Melito y colindante al Tanatorio y Jardín de la Remonta.



Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

- **Superficie Bruta (SB):** ……**15.124,69 m²s.**
- **Edificabilidad Bruta (EB):** ……**13.663,49 m²t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):** ……**0,9584 m²t/m²s.**
- Edificabilidad Terciaria: ……13.663,49 m²t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**12.576,67 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT):** ……**0,88 uas/m²s.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): ……12.576,67 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): ……628,83 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA):** …… **0 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): ……11.947,83 uas.
- Nº. de Plantas (ver Ficha de Planeamiento)

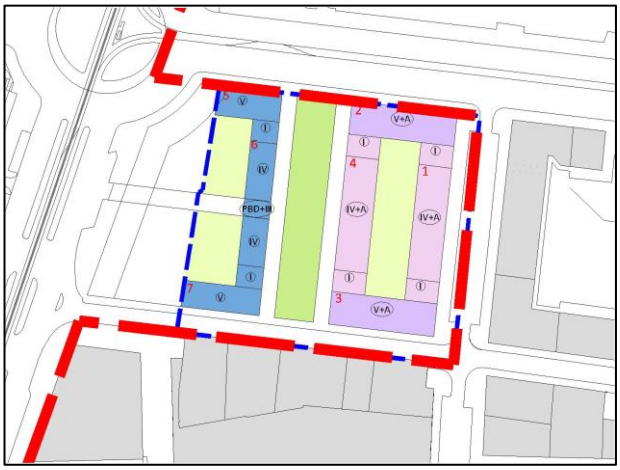
  En TER-3 compatible con Residencial Comunitario……VI+BC en Parcela 1 y 2.

La Ordenación de la Unidad de Ejecución Nº 3 se configura a base de **dos** conjuntos de **edificaciones de uso Terciario**. El mayor recayente a la Avenida de los Naranjos y otro de menor dimensión recayente a Serrería.

Se crea una importante **reserva de Equipamiento de 7.932,24 m²s** que junto con el Parque de la Remonta se constituye como la zona Dotacional más importante de esta parte del Barrio.

4.1.6.4.- Unidad de Ejecución Nº 4. "Fausto Elio".

Se localiza entre las calles Ingeniero Fausto Elio, S. Juan de Dios, Avda. de los Naranjos y colindante al Hospital S. Juan de Dios.



Sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

- **Superficie Bruta (SB): ……..14.076,82 m2s.**
- **Edificabilidad Bruta (EB): ……14.775,44 m2t.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB): ……..1,05 m2t/m2s.**
- Edificabilidad Residencial (ER): **……**5.631,35 m2t.
- **Nº. máx. Viviendas: ……..56 vivs.**
  - Viviendas Renta Libre (VRL): **……..……**23 vivs.
  - Viviendas Protegidas(VPO) en régimen Alquiler**….**34vivs.
- Edificabilidad Terciaria: **……..**9.144,09 m2t.
- **Aprovechamiento Bruto (AB): ……12.466,44 uas.**
- **Aprovechamiento Tipo (AT): ……0,85 uas/m2s.**
- Aprovechamiento Objetivo (AO): **……..** 11.965,30 uas.
- Aprovechamiento Público (AP): **……..……**623,32 uas.
- **Aprovechamiento Adicional (AA): ……..476,09 uas.**
- Aprovechamiento Subjetivo (AS): **……..**11.367,03 uas.
- **Alojamientos Dotacionales (QR)** (en Complejo Inmobiliario):

  110 Uds. (50 m^2t/Aloj.) en la opción de ejecutar el Complejo Inmobiliario y **168 Uds.** en caso de no ejecutarlo.

- Nº de Plantas (ver Ficha de Planeamiento): IV y V en Parcelas de Terciario y IV + BC y V + BC en Parcelas Residenciales.

Se trata de una Unidad de Ejecución ubicada en el cruce de la Avenida de los Naranjos con la calle Ingeniero Fausto Elio.

Se propone un **uso mixto Residencial con Terciario**. El uso Residencial, como en el resto de Unidades de Ejecución, se propone que un **40 % sea de Viviendas de Renta Libre y un 60 % sea de Vivienda Protegida en régimen de alquiler**. En el caso del uso Terciario, se propone como preferente el TER-RCM, además del resto de Usos, como el Hotelero y el Comercial.

Esta mezcla de usos se justifica dada su **cercanía a las Universidades**, especialmente a la Universidad Politécnica.

La Ordenación que se propone es indicativa, en función del desarrollo pormenorizado que se proponga. La superficie de la Zona Verde deberá de cumplirse, en cualquier caso.

4.1.6.5.- Unidad de Ejecución "PIN Entorno Piscinas".

Se recoge en el PEC como planeamiento incorporado **(**denominándose: **PIN "Entorno Piscinas")** las determinaciones básicas del **"PAI Entorno Piscinas",** Programa que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación administrativa (pendiente de aprobación de la Reparcelación), lo que por prudencia jurídico-urbanística impide una modificación sustancial de sus determinaciones básicas (dispone de Sentencia del Tribunal Supremo que confirma su calificación urbanística y aprovechamiento atribuido).

El PAI incorporado, **formulado por Gestión Directa** por la empresa municipal AUMSA, procedió a la suspensión de su tramitación por causa de la decisión pública de renunciar a la construcción de la Piscina Olímpica prevista en su momento, así como

para armonizar su Ordenación urbanística con los criterios y nuevas determinaciones que se establecen en el PEC.

En cualquier caso, **se mantienen las determinaciones básicas del PAI originario** como son la delimitación del ámbito de la Unidad de Ejecución, la superficie de la misma, la **Edificabilidad Bruta** y el **Uso Global Residencial**, pero se rediseña su Ordenación Urbanística para adecuarla a los criterios de permeabilidad transversal Barrio-Playa, así como al eje vertebrador de Zonas Verdes que recorren de Norte a Sur el ámbito de PEC, con las siguientes características:

– **"PIN Entorno Piscinas".**

Localización: entre las calles Eugenia Viñes, Avda. Mediterráneo, Virgen del Sagrario, Montanejos y Dr. Marcos Sopena.

- **Superficie Bruta (SB):** .....**18.675,52 m²s.**
- **Edificabilidad Bruta y Residencial (EB y ER)** .....**27.385,33 m²t.**
- **Nº Máximo de Viviendas (Libres)** .....**274 Vivs.**
- **Aprovechamiento Objeto y Subjetivo** .....**27.385,33 uas.**
- Nº Plantas .....5 + A (PB+IV+A) y 4 (PB+III)

NOTA. - Se mantienen las edificaciones marcadas en el Plano de Calificación como "Tipología edificación preexistente"**.**

- **Alojamientos Dotacionales (QR)** (en Complejo Inmobiliario):

  64 Uds. (50 m²t/Aloj.) en la opción de ejecutar el Complejo Inmobiliario y **98 Uds.** en caso de no ejecutarlo.

NOTA. - Para la determinación de la Edificabilidad Total se ha considerado que sobre la superficie de los Espacios Libres privados correspondientes a los Edificios 4, 5, 6 y 7 que se encuentran situados en el frente de fachada a la Avda. de Eugenia Viñes, se dispongan Terrazas abiertas en Plantas 1ª a 5ª, por lo que la edificabilidad correspondiente a estas superficies se computa en un 50%.

Se tratará en las nuevas edificaciones evocar las edificaciones que han desaparecido y que constituían una de las imágenes más reconocibles del Barrio.

4.1.7.- PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA DEL PEC.

4.1.7.1.- Programa de Actuación Aislada Nº 1 "Avenida de los Naranjos".

Se localiza entre la Avda. de los Naranjos y las calles Luis Peixó y Yáñez de Almedina.

Se trata de un área de forma cuasi trapezoidal, situado en el cruce de la Avenida de los Naranjos con el Bulevar de Serrería, con una superficie de **13.242,15 m²s.**

Se propone una Ordenación que posibilite distintos usos. En su parte central se reserva una zona de **9.776,82 m²s** para utilizarlo los fines de semana como **"Mercado Ambulante" ("Rastro")** y el resto de la semana como Espacio Verde de uso público. Se reserva en sus extremos dos pequeñas Zonas Verdes junto a **dos parcelas** que se proponen **para un uso Terciario relacionado con la actividad Universitaria** existente en sus cercanías, tanto de la Universitat de València como de la Universitat Politécnica.

Los parámetros urbanísticos son los siguientes:

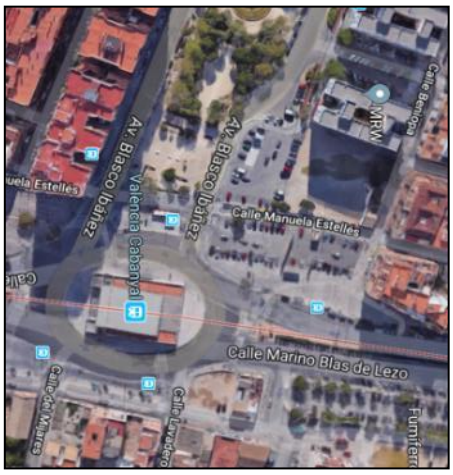
- **Superficie Bruta (SB):** ……..**13.242,15 m²s.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):** ……..**0,66 m²t/m²s.**
- **Edificabilidad Bruta Terciaria Ter3-RCM (EB):** ……..**8.747,33 m²t.**
- Nº de Plantas: ……..4 + A (PB + 3 + A).
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……..**8.572,38 uas.**
- Incremento de Aprovechamiento sobre el Planeamiento Anterior:

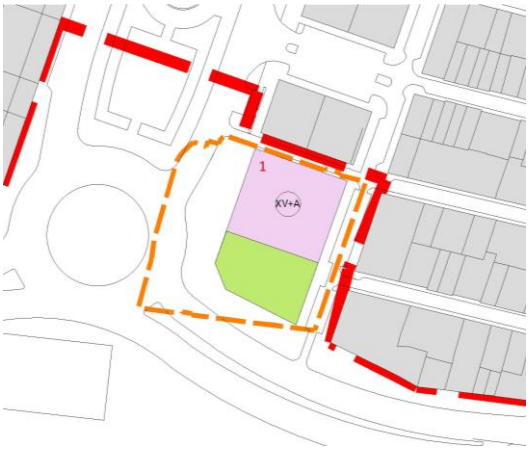
(el 100% AB al estar calificado como Equipamiento:……..8.572,38 uas.

- Aprovechamiento Público (AP, 5% s/Inc.): ……..428,62 uas.
  - **Suelo Dotacional de Cesión** (Superior a la Ratio Dotacional PEC s/Inc) para Zona Verde-Rastrillo Dominical: ……**9.776,82 m²s.**

4.1.7.2.- Programa de Actuación Aislada Nº 2. "Blasco Ibáñez".

Se localiza entre las calles Mariano Blas de Lezo, Beniopa, Amparo Ballester y Avda. Blasco Ibáñez.





En el punto 4.1.3.- Zonas Verdes del PEC, se describe y justifica el **encuentro de la Avenida de Blasco Ibáñez con el Bulevar de Serrería,** resolviendo los problemas de circulación rodada que se generan, pero consiguiendo que la **Estación de Renfe** de Blasco Ibáñez quede **integrada al Barrio, dentro de un entorno de Zona Verde,** consiguiendo una sustancial mejora de la calidad urbana.

Para el desarrollo y ejecución de dicho encuentro, es necesario resolver la edificación situada en la esquina Norte del encuentro. Se propone para ello, una edificación **de 15 plantas** de altura y un ático, similar a las edificaciones existentes el otro lado de la Avenida de Blasco Ibáñez, se proponga la calle Amparo Ballester hasta el la propia Avenida. Creando sin embargo una zona verde de 1.367 m^2s, tal como se refleja en los planos.

Sus parámetros urbanísticos son los siguientes:

- **Superficie Bruta (SB):** …….**5.155,52 m^2s.**
- **Índice de Edificabilidad Bruta (IEB):** ……...**3,73 m^2t/m^2s**.
- **Edificabilidad Bruta (EB):** ……**19.248,92 m^2t.**
- Edificabilidad Residencial (ER): ……16.906,32 m^2t.
- Edificabilidad Terciaria: ……..2.342,60 m^2t.
- Nº de Plantas: ……..15 (+ A).
- **Aprovechamiento Bruto (AB):** ……**18.703,21 uas.**
- Aprovechamiento Residencial (AR): ……..16.906,32 uas.
- Aprovechamiento Terciario (AT): ……..1.796,89 uas.
- Zona Verde: …… 1.367 **m^2s**

Se trata de un **Programa de Actuación Aislada**, cuyo desarrollo es indispensable para la ejecución de una **finalización urbanísticamente correcta de la Avenida de Blasco Ibáñez,** que al recibir un incremento de aprovechamiento sobre el establecido por el

PGOU vigente, deberá proceder al proceso de equidistribución de reparto de cargas y beneficios **en régimen de Actuación de Dotación**.

4.1.7.3.- Programa de Actuación Aislada Nº 3 "Bloque de Portuarios".

Localización: C/ Pescadors, C/ Bloque de Portuarios y UE-2 "Mediterrani" (ver Plano O.03.2).

El edificio de Vivienda Plurifamiliar "Bloque Portuarios", dispone **en la actualidad de siete plantas de altura y alberga 168 viviendas.** Se sitúa en "el corazón" del Barrio, entre el Campo de Fútbol y los Campos de Tenis, cercano a la Lonja de Pescadores.

Las viviendas, conocidas en su día como "Grupo Ruiz Jarabo", fueron proyectadas por el arquitecto Antonio Tatay entre 1949 y 1952 para trabajadores del Puerto de València y se construyeron entre 1952 y 1954. Son el último recuerdo de un Barrio desaparecido, el Clot.

SITUACIÓN ACTUAL.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Tanto el **Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988** como el PEPRI, sitúan al Bloque en la condición jurídico-urbanística de **"fuera de ordenación"**.

Dado su estado de conservación y situación social, para la toma de decisión sobre su eventual rehabilitación o reedificación y la posibilidad de su inclusión "dentro de ordenación", **se han realizado los siguientes Estudios**:

- Estudio de Patologías en la edificación, con posibles propuestas técnicas de intervención tanto de Rehabilitación como de Reedificación.
- Estudio Jurídico sobre la titularidad de las viviendas y valoración económica de las mismas.
- Estudio Económico comparativo de las distintas opciones.

Tras la redacción de los mismos, se ha adoptado la **opción de la Reedificación** (teniendo en cuenta su viabilidad) con las siguientes **características:**

- Superficie Bruta (SB): …… 5..718,10 m^2s.

- Zona Verde Pública: ..... 1.747,59 m²s.
- Viario ..... 643,44 m²s.
- Edificabilidad Bruta (EB): ..... 8.809,58 m²t.
- Edificabilidad Residencial (VPO): ..... 8.809,58 m²t.
- Nº de Plantas: ..... III + BC (PB + II + BC).

NOTA.- Se dispondrán VPO en todas las plantas con la finalidad de optimizar su número. No obstante, se compatibiliza el 40% de las Plantas Bajas de las edificaciones para uso Terciario, si el Ayuntamiento considera procedente su disposición.

***Condiciones de Gestión**.

- Su desarrollo se realizará por **Gestión Directa**.
- **El realojo de los propietarios** afectados por el PAA-3 se procederá a realizar en los Bloques Residenciales previstos en la **Parcela de titularidad municipal** recayente a las **calles Astilleros**, Vicent Guillot tío Bolat y Vicent Guillot y Eugenia Viñes.

4.1.8.- CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Junto con los Documentos que componen el PEC, procede la **formulación del Catálogo de Protección.**

Los Catálogos son documentos urbanísticos relacionados con la conservación y protección del patrimonio cultural y arquitectónico del territorio y las ciudades, que están regulados en la actualidad en el ámbito territorial valenciano por las Leyes de la Generalitat Valenciana, La LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano y modificada por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, en adelante serán LOTUV y LPCV, respectivamente.

Asimismo, se deberán cumplimentar tanto los criterios como el contenido y formato establecido en el ANEXO VI Ficha del Catálogo de protecciones.

En cuanto a las determinaciones de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana, el Artículo 1 del a LPCV define los elementos que forman parte de este.

Procede distinguir en el Catálogo **dos categorías:**

1ª. una, meramente **informativa**, que se concretará en la identificación precisa y concreta de elementos catalogados, señalando su situación y describiendo los valores patrimoniales que justifican la catalogación.

2ª. otra, **normativa**, que identificará el entorno de afección del bien, si así procede conforme a la legislación sectorial, LPCV, y determinará el grado de protección y el régimen de intervenciones autorizados según dicho grado.

El Catálogo integra los siguientes **documentos**:

a) **Parte sin eficacia normativa:**

Describe el proceso de información para elaborarlo, justificando los criterios de valoración y de catalogación seguidos.

b) **Parte con eficacia normativa:**

c) **Normativa de aplicación**, diferenciada para cada grado de protección.

d) **Fichas de los elementos catalogados,** con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado.

e) **Plano o planos de situación** de los inmuebles catalogados o espacios protegidos, y fotografías de éstos.

Las Fichas se estructuran según lo establecido en el Anexo de situación de los inmuebles catalogados o espacios protegidos, y fotografías de éstos.

Las Fichas se estructuran según lo establecido en el Anexo VI de la LOTUP.

Obviamente, en el Catálogo del PEC se incluye el BIC del Cabanyal, así como aquellos elementos de entidad patrimonial localizados dentro del ámbito del PEC.

Finalmente, dentro de los criterios de elaboración del Catálogo se pretende conservar no solamente los elementos patrimoniales edificatorios, sino el conjunto de características variopintas que constituyen la riqueza en la diversidad que el Barrio posee y le confieren su especial idiosincrasia y encanto.

Este Apartado se remite al documento de Catálogo que se adjunta a esta Memoria para su conocimiento detallado.

4.2.- Ordenación de la Movilidad y del Sistema Viario.

Las pautas de movilidad en ámbito del PEC son, en gran medida, **producto de la peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas Barracas**. Nos encontramos una trama en la que una de las direcciones de Ordenación (la paralela a la ribera del mar) prevalece sobre la otra (la que lo une a la Ciudad), lo que genera manzanas de hasta 200 metros de largo, con profundidades de apenas 25 metros. Es la consecuencia de una trama derivada de las antiguas alineaciones, de una dinámica de crecimiento que busca ocupar las **tierras ganadas al mar** (cada vez más lejano) tal como se producen, y de la **presencia secular de las Infraestructuras Ferroviarias** con directriz paralela a la línea de Costa que constriñen el grueso del Barrio.

En esta trama, las **calles paralelas al mar están abiertas al tráfico rodado** con una anchura irregular y una disposición de Aparcamiento en consonancia, mientras que **la mayoría de las transversales, las llamadas Travesías, están en gran medida peatonalizadas** (con acceso sólo a vecinos).

En este sentido, las pautas de movilidad actuales se desarrollan en esta línea. En concreto, las circulaciones peatonales en dirección O-E se ven favorecidas por la presencia de estas Travesías que interrumpen las manzanas y se constituyen como la

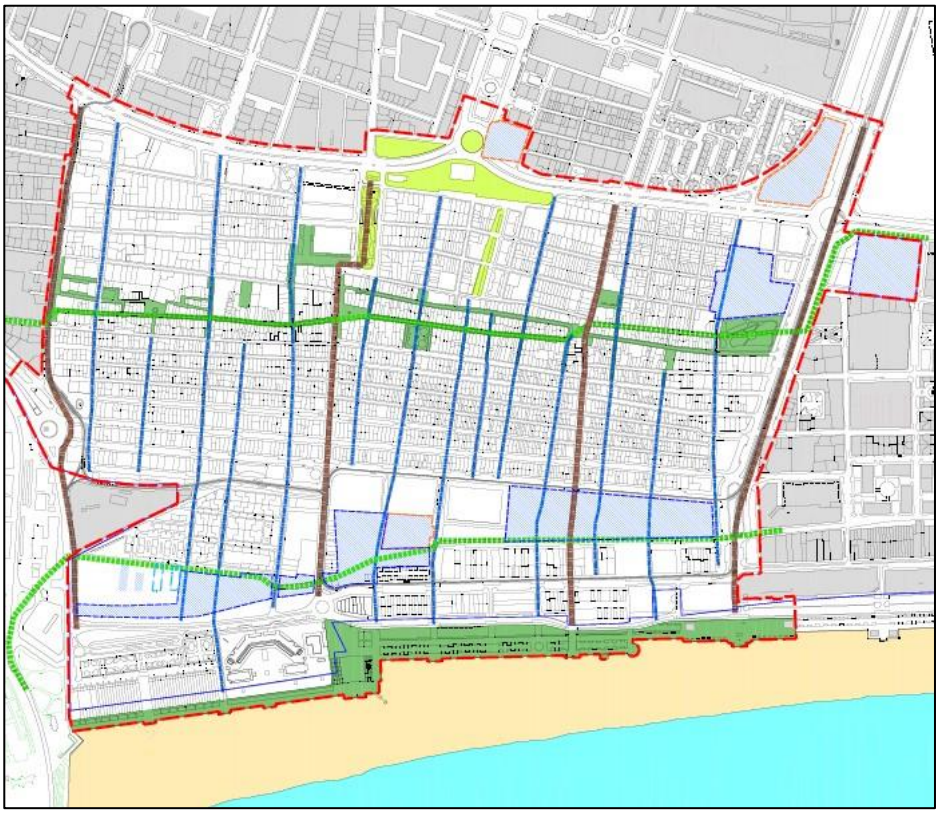
verdadera urdimbre de la trama urbana del Barrio, mientras que la dirección longitudinal se habilita preferentemente para la circulación rodada.

De acuerdo a ello, **la estrategia de movilidad del PEC pasa por favorecer, aún más, las circulaciones peatonales** entre los dos flancos 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 Viarios de Coexistencia en los que la presencia del tráfico rodado sea meramente residual, posibilitando únicamente el acceso a la vivienda, a los servicios públicos y a la distribución de mercancías para las actividades económicas, pero en los que las verdaderas protagonistas sean la estancia y espacio para el peatón.

Y esta estrategia abarca **tanto al ámbito declarado como BIC, como a los espacios situados entre éste y la línea de Costa**. La Ordenación propugnada persigue **permeabilizar los grandes espacios Dotacionales** situados entre la Avenida del Dr. Lluch y la calle Eugenia Viñes, para lo cual se han tenido en consideración la creación de **varios Itinerarios Peatonales**, prolongación de las Travesías más relevantes de Poniente que atravesarán el Parque existente y que deberá ser remodelado morfológicamente para favorecer la implantación de unos recorridos accesibles que faciliten uno de los objetivos básicos del PEC: **extender el Barrio hacia Levante y eliminar las barreras**, tanto físicas como psicológicas, que tradicionalmente han supuesto la existencia de los antiguos trazados Ferroviarios y sus Playas de Vías, Infraestructuras que han separado la Ciudad de su frente marítimo.

Pero la implantación de este **Viario Peatonal, y/o de Coexistencia, no se limita únicamente a las Travesías**. El PEC **prevé la implantación de esta tipología, además, en las zonas más castigadas del Barrio** en el entorno de la llamada" Zona Cero", aprovechando las sinergias que se generan con algunas operaciones derivadas de los distintos Programas de desarrollo que actúan sobre su ámbito (en particular las EDUSI y su Operación 5.5). Se trata **de generar un espacio público de convivencia**, en el que se recupere una de las señas de identidad que hacen diferente al Barrio del Cabanyal: recuperar la calle como espacio de convivencia y relación para los habitantes del Barrio.

El PEC **también** prevé la implantación de **esta tipología viaria en algunas de las calles de directriz longitudinal**. Pero en este caso, a los motivos anteriormente aludidos se une otro no menos importante: generar un Itinerario que **permita "coser" los principales elementos de la Infraestructura Verde del Barrio** mediante la generación de un recorrido peatonal que facilite la conexión entre los distintos Parques, Plazas y Espacios Ajardinados. En este sentido se disponen **los tres grandes ejes longitudinales N-S: el "Itinerario-Vía Verde"** que discurre sobre el antiguo trazado de FV, y, sobre todo, **el Bulevar San Pedro** que se localiza en el Centro del Barrio y **el Paseo Marítimo** que discurre por el frente litoral



Sólo de esta forma procede hablar de una verdadera red, y no de un conjunto de espacios inconexos sin relación entre sí.

En este sentido se ha optado, **en el flanco O**, por el **eje formado por las calles Rosario-Los Ángeles-Tramoyeres**, que conectan elementos de la Infraestructura Verde del Barrio tan significativos para la memoria histórica del Barrio como son las Plazas del Rosario, de la Cruz del Cañamelar, de Lorenzo de la Flor, de la Virgen de la Vallibana, de los Ángeles y el Jardín de la Remonta.

Por el flanco E, el PEC genera ex-novo un **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 Avinguda dels Tarongers, conectando tanto las Zonas Verdes existentes, como las de nueva creación en las Unidades de Ejecución que se proyectan.

La circulación general del tráfico rodado (tanto la del Transporte Público como la del vehículo privado) se desarrolla prioritariamente a través de los Viales Estructurales, Troncales y Colectores-distribuidores ya existentes, que en la actualidad cuentan con capacidad suficiente, y que pueden absorber el incremento de movilidad que supone el desarrollo del PEC. La apertura de un nuevo Vial, que resulta de la Prolongación de

la actual calle Astilleros hasta la Avenida dels Tarongers, facilita el acceso a los nuevos desarrollos previstos entre Dr. Lluch y Eugenia Viñes.

La **zona más próxima al Paseo Marítimo** presenta unas pautas de movilidad muy alejadas de la del resto del ámbito del PEC. Aquí lo prevalente es la utilización del Paseo como un verdadero Sistema General (Red Primaria en terminología de la LOTUP): el frente marítimo como uno de los elementos destinados a diferenciar la oferta turística de la Ciudad (una de las mayores Playas urbanas de Europa) lo que se traduce en una afluencia de visitantes muy por encima de lo que serían necesario para los habitantes del Barrio. Por tanto, este es un ámbito en el que desarrollar, en la medida de lo posible, políticas destinadas a **promover la movilidad no motorizada**, o en su de defecto, el Transporte Público. El PEC apuesta por esta línea **y la prolongación de las Travesías hasta el propio Paseo** es buena prueba de ello.

Por otro lado, la implantación de los **Viarios de Coexistencia provocará la eliminación de plazas de Aparcamiento** en viales destinadas mayoritariamente al uso vecinal. En este sentido, el PEC ha considerado esta circunstancia, y ha definido una serie de **reservas** destinadas a la implantación de **Edificios de Aparcamientos de titularidad pública (a manera de un Equipamiento del Sistema de Movilidad Urbana)**, a construir en el subsuelo y sobre todo en plantas en altura.

Por lo que se refiere a la **movilidad en Transporte Público**, como se ha visto en la Memoria Informativa, el Barrio cuenta con una buena cobertura, tanto de EMT-Valencia, como de Metrovalencia (Tranvía). **La totalidad de su ámbito se encuentra a menos de 500 metros de un acceso a la red de Transporte Público**, y no se observan carencias relevantes en la actualidad. El Barrio se encuentra **comunicado directamente por Autobús prácticamente con casi todos los distritos de la Ciudad**, y en su defecto la comunicación con el Núcleo Central permite el enlace con los que no tienen comunicación directa. Caso similar al de la **red de Metro-Valencia, accesible en su totalidad** mediante transbordos en las **Estaciones de Maritim-Serrería y Benimaclet**.

Finalmente, quedaría por resolver el problema del "**efecto barrera"** que, en la movilidad con el resto de la Ciudad (tanto peatonal como ciclista) ejerce la **Avenida de la Serrería**. El PEC incluye en su Ordenación Pormenorizada la **remodelación de la Glorieta existente** en la intersección entre las Avenidas de Blasco Ibáñez y Serrería, en línea con lo establecido en el PGOU vigente. El desplazamiento de esta Glorieta hacia el O permite **generar un nuevo espacio libre y abierto** en el que queda englobada la actual Estación Ferroviaria del Cabanyal. Surge así una oportunidad para, en consonancia con la propuesta realizada por la EDUSI, **facilitar las relaciones entre ambos lados de Serrería**, a cuyos efectos deberán diseñarse, en el marco de la operación 2.1 de esta Estrategia, las actuaciones que permitan conseguir esa permeabilidad y conectar la Ciudad con su frente marítimo.

4.3. Previsiones de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

En cuanto a las Infraestructuras y Servicios Urbanos que serán necesarios para el desarrollo del PEC, serán los respectivos **Programas, tanto los de Actuación Integrada** en Unidades de Ejecución **como los de Actuación Aislada** en las parcelas ya existentes en la actualidad, los que deberán **abordar las necesidades suplementarias dotacionales y las conexiones con las Redes Generales** de Servicios Municipales en sus ámbitos de actuación, en el marco de los respectivos Proyectos de Urbanización.

5. MEMORIA DE GESTIÓN DEL SUELO Y ECONÓMICA.

Procede, ahora, exponer las variables jurídico-económicas derivadas de las previsiones urbanizadoras del PEC que permitan garantizar, razonablemente, la Viabilidad Económica de las mismas.

5.1.- Marco Jurídico Aplicable.

Afortunadamente, en la actualidad el nuevo escenario legislativo vigente dispone de un marco jurídico aplicable a la grave situación presente en el municipio de Valencia y, consecuentemente en el Cabanyal-Canyamelar.

Este nuevo marco jurídico, tanto en el ámbito Estatal como Autonómico, resulta ser:

Marco Estatal: **Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo y Rehabilitación** (en adelante TRLS/15).

Marco Autonómico: **Ley 5/2014 de Ordenación Territorial, Urbanismo y Paisaje** (en adelante LOTUP) **y la Ley 1/2019 de Reforma de la misma**, (en adelante R-LOTUP/19).

En dichos textos legales, con un desarrollo más acorde a la realidad señalada en Valencia y el Cabanyal-Canyamelar, se contemplan **técnicas y procedimientos ad hoc** cuya correcta y atinada aplicación **permitirá ofrecer respuestas adecuadas a corto, medio y largo plazo** a los problemas existentes, respuesta que no se encontraba presente en el vigente y ya obsoleto PGOU/88 ante la ausencia de una legislación adecuada en aquellos momentos.

Así, en ambos textos legales, Estatal y Autonómico, se establecen **dentro de la instrumentación de los Planes de Reforma Interior las Actuaciones de Regeneración Urbana** (arts. 24 TRLS/15, 72 R-LOTUP/19 y, en concreto, las disposiciones concordantes de su Reforma), instrumentos jurídico-urbanísticos que permiten intervenir de forma integral en ámbitos urbanos necesitados de rehabilitación, mejora y recuperación socio-urbanística en la Ciudad Consolidada, posibilitando la **aplicación, dentro de su propio ámbito espacial, de los novedosos instrumentos de gestión** que ambos marcos legislativos proporcionan y que sintéticamente, son:

1).- Las **Actuaciones de Dotación** (arts.7.1.b) TRLS/15 y 72.1 y concordantes R-LOTUP/19) en Suelo Urbano, que **permiten la obtención de suelos Dotacionales localizados en Parcelas Aisladas** dentro de la Ciudad preexistente ("urbano consolidado") mediante su compensación con aprovechamientos adicionales atribuibles en aquellos suelos que social y urbanísticamente puedan acoger un incremento sobre el anteriormente otorgado, normalmente en **otras Parcelas Aisladas edificables** que por razones de oportunidad (como el Uso Hotelero en la Subzona

ENP), o por razones tipológicas o de obsolescencia de su actividad se proceda a incrementar su edificabilidad previa.

También y alternativamente tal como se regula en el artículo 72-8 R-LOTUP/19, **mediante su vinculación a Unidades de Ejecución discontinuas en régimen de Actuaciones Integradas que dispongan de un Aprovechamiento Adicional (AA) que posibilite la compensación señalada, opción técnica que se adopta en el desarrollo de este PEC** por considerarse más adecuada a las características jurídico-urbanísticas que comportan las disposiciones de Ordenación y Gestión aplicables al mismo.

De hecho, al haberse adoptado explícitos criterios de sostenibilidad urbanística que este PEC asume **al mantener el aprovechamiento urbanístico que el vigente Planeamiento atribuye a las Parcelas Aisladas edificables**, **no resulta posible incrementar generalizadamente el aprovechamiento** a los suelos integrados **en el "urbano consolidado por la edificación"** (salvo excepciones singulares como en la Subzona ENP). En consecuencia, **queda habilitado jurídicamente el procedimiento** para poder adoptar la alternativa ya señalada **de compensación en Unidades de Ejecución discontinuas** que dispongan de un Aprovechamiento Adicional (Artículo 72-8 R-LOTUP/19).

2).- Las conocidas y ya señaladas **Unidades de Ejecución** en Suelo Urbano (arts. 7.1.a).2) TRLS/15 y 70.2 y 3 R-LOTUP/19 y, sobre todo, las disposiciones concretas y concordantes en esta materia contenidas en la Reforma de la misma), actuaciones integradas, **en este caso discontinuas** al adscribirles parcelas Dotacionales Aisladas exteriores a ellas, **a manera de unas "singulares Actuaciones de Dotación",** tal como se ha señalado en el apartado anterior, que contemplan la ordenación y gestión conjunta de ámbitos espaciales "multi-parcelarios" generadores de un nuevo tejido urbano homogéneo, y

3).- Los **Complejos Inmobiliarios** (arts. 18.2.b) y 77-1-b) y ANEXO XIII de R-LOTUP/19) que comportan la coexistencia en una única edificación de usos de dominio

público con usos lucrativos de dominio privado en régimen de propiedad horizontal que facilitan la obtención y, en su caso ejecución de los usos Dotacionales en ellos integrados.

Para el correcto y riguroso desarrollo de los tres instrumentos señalados en los epígrafes anteriores, resulta procedente aplicar dos nuevos documentos jurídico-económicos que se acompañan a este documento de PEC y que también se ofrecen en la nueva legislación urbanística, como son las **Memorias de Viabilidad Económica** y los **Informes de Sostenibilidad Económica**, formulados con la finalidad de garantizar las consecuencias económicas que comportará la ejecución de las nuevas actuaciones urbanísticas que se prevén en el PEC, tanto para los propietarios particulares afectados (con respecto a su viabilidad económica), como para la Administración actuante (con respecto al coste de mantenimiento de las Infraestructuras y suelos Dotacionales de dominio público derivados de las cesiones procedentes del desarrollo de las Actuaciones), documentos a los que este Apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias.

En cualquier caso, **estos instrumentos constituyen una solvente "caja de herramientas" jurídico-urbanísticas** cuya aplicación certera y cuidadosa a la problemática existente en el Cabanyal-Canyamelar posibilitará la disposición de una adecuada respuesta a las demandas sociales actuales (para mayor conocimiento de estas técnicas, nos remitimos al libro "Modelos de Gestión en Suelo Urbano" editado por Wolters Kluwer en 2019 y escrito por Gerardo Roger Fernández Fernández).

5.2.- Metodología Aplicable a la Gestión Jurídico-Urbanística y Económica del PEC Cabanyal-Canyamelar y su Entorno.

5.2.1.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN JURÍDICO-URBANÍSTICA Y ECONÓMICA.

La Metodología estratégica a aplicar en este PEC no puede tener otra finalidad que la "restauración", en la medida de lo posible, de la grave situación correspondiente a la

gestión prevista en el vigente PGOU y en el inasumible PEPRI formulado en su día para el Cabanyal (afortunadamente ya superado) mediante la aplicación práctica de las innovadoras técnicas y procedimientos que la nueva legislación urbanística ofrece, además de resultar acordes a la actual demanda social de políticas urbanas establecidas en las previsiones de este PEC.

El objetivo fundamental, por tanto, de esta Metodología debe ser la utilización coordinada e intencionada de la **innovadora panoplia instrumental que ofrece la reciente legislación Estatal y Autonómica para garantizar, en primer lugar, la ejecución eficaz de las previsiones establecidas en la Ordenación Urbana que este PEC plantea y, en segundo lugar pero íntima e indisolublemente vinculada a la anterior, la garantía razonable de la financiación** que comporta la ejecución de las previsiones urbanizadoras del PEC s**in generar sobrecostes impropios que se resolvieran con cargo a la Hacienda Local municipal,** cuando pudieran satisfacerse **mediante la aplicación de los procesos de equidistribución propios de las correctas modalidades de gestión urbanística.**

En concreto, este PEC establece **como explícita estrategia intencionada que las plusvalías que se generan** en aquellas Actuaciones que por sus características tipológicas y locacionales lo permiten, **se reinviertan en la financiación de las previsiones urbanísticas** y operacionales que la mejora del espacio público, de la rehabilitación de su patrimonio y, finalmente, de la calidad de vida de sus vecinos se requieran y demanden.

Téngase en cuenta que el **Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE),** cuyos orígenes se remontan a la Ley de Ensanche de las Poblaciones de 1.864, apoya toda su arquitectura legal en **el Principio básico de "Reparto de Cargas y Beneficios"** a través del cual **la Administración recibe libre de cargas los suelos Dotacionales** que estructuran el espacio público de los tejidos urbanos **en contraprestación a la atribución de los derechos edificables a los propietarios** afectados por la Actuación Urbanizadora.

Este sistema (singular, por cierto, en nuestro entorno europeo) comporta que la estructural y tradicional debilidad hacendística de la Administración española para

obtener de manera onerosa (mediante expropiación) los suelos afectados al dominio público conformadores de los espacios colectivos que generan los nuevos tejidos urbanos, se ven paliadas mediante la generación de la **ecuación biunívoca "cesión pública del suelo Dotacional-atribución privada del aprovechamiento",** ecuación que permite obtener los suelos para los Viarios, Zonas Verdes y Equipamientos públicos de manera gratuita a cambio de la patrimonialización privada de los derechos edificables lucrativos, **relegando la expropiación, en puridad, a aquellos casos en que no sea posible aplicar la compensación con aprovechamiento** (v.gr., para Infraestructuras o Dotaciones localizables en el Suelo No Urbanizable que, por definición, es un suelo que no dispone de aprovechamiento urbanístico).

Es decir**, se trata de restringir al máximo el gasto público en operaciones expropiatorias de suelo mediante la vinculación jurídico-urbanística a los aprovechamientos atribuidos por el PEC, tanto para la obtención de los suelos Dotacionales previstos en el PEC, como para la financiación de los Costes de Ejecución de las infraestructuras y de las Dotaciones previstas.**

En este sentido, **este PEC procede a aplicar con todo rigor el Principio básico del SUE a las Actuaciones en suelo Urbano**, disponiendo que la atribución de aprovechamiento lucrativo a parcelas edificables concretas deberá comportar, obligatoriamente, las cesiones de suelo Dotacional y asunción de Costes correspondientes, **suprimiéndose, de una vez por todas**, la aplicación impropia, prácticamente fraudulenta, de la **privatización de los derechos edificables sin asumir las cesiones y cargas** que se derivan de esos derechos, lo que en ese caso comportaría tener que proceder a la expropiación con recursos públicos de aquellos suelos que debieron obtenerse gratuitamente, es decir, a la espuria **"patrimonialización del beneficio y la socialización de la carga".**

En otras palabras y expresado en términos coloquiales, **"que las plusvalías generadas por el Urbanismo asuman los Costes derivados del desarrollo de sus previsiones".** En otras palabras, **"que el Urbanismo pague el Urbanismo".**

Para ello, procederá (ver Artículo II.2 de la Regulación de las Unidades de Ejecución en el Documento de Normas Urbanísticas del PEC) actuar de acuerdo al siguiente procedimiento:

5.2.1.1.- Aplicación de los "tradicionales" instrumentos de gestión:

a). a las Parcelas Aisladas edificables (Actuaciones Aisladas), para las que el PEC, como aplicación del **explícito criterio de sostenibilidad** ya señalado**, mantiene como regla general los parámetros urbanísticos vigentes en el planeamiento general actual** (ver Documento de Normas Urbanísticas del PEC), por entender que sus resultados son adecuados al modelo de desarrollo previsto y que, por tanto, no procede incrementar las previsiones edificatorias en el "urbano consolidado" del Plan vigente (salvo la singularidad señalada en la Subzona ENP),

b). a las Actuaciones Integradas (Unidades de Ejecución), disponiendo en estas la técnica del Aprovechamiento Tipo para la obtención y ejecución de los suelos Dotacionales "internos" a las UES (los incluidos en la Ordenación de las UEs), y

5.2.1.2.- Sin perjuicio de la regulación prevista en la Zona ENP, la **aplicación de los "nuevos instrumentos" que la vigente Legislación Urbanística (Estatal y Autonómica) nos ofrece a la gestión de tres UEs y de su entorno** mediante la **atribución a las mismas** de **acotados incrementos de Aprovechamiento Adicional (AA),** que, por un lado, posibilite que **no disminuyan los derivados de** la aplicación de los parámetros que ofrece **el PGOU vigente [**y, consecuentemente, **se asegure una rentabilidad razonable a los propietarios integrados en las Cuatro UEs (UEs 1, 2, 3 y 4)**, tal como requiere el **requisito básico de garantía de Viabilidad** (ver justificación expresa en el **Documento de Memoria de Viabilidad Económica** que acompaña a este PEC Definitivo) y, por otro lado y no menos importante, la generación de **un adicional de plusvalías** que se establecen con una **doble finalidad** (ver Artículo II.2 de la Regulación de las Unidades de Ejecución en el documento de Normas Urbanísticas del PEC)**:**

a). En primer lugar, para poder **obtener de forma gratuita** para los Barrios objeto de este PEC **una parte de los suelos Dotacionales destinados a Zonas Verdes y Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos públicos** (v.gr., Edificios de Aparcamientos Públicos) **localizados en Parcelas Aisladas** mediante su **adscripción, bien singularmente al Aprovechamiento Adicional correspondiente al Uso Hotelero** localizado en la Subzona ENP, o bien al Aprovechamiento Adicional, AA, atribuido a **las tres Unidades de Ejecución** que disponen de Aprovechamiento Adicional (UEs 1, 2 y 4), o bien, en el caso de la **Actuación Aislada EQ-AIS TEP1** y la **VR-AIS TEP1**, a parte del aprovechamiento correspondiente **al suelo patrimonial de titularidad municipal** localizado dentro de las Unidades de Ejecución (ver punto 5.2.2 siguiente).

Dichas vinculaciones se realizan de acuerdo al siguiente procedimiento:

a).1.- a manera de "**Actuaciones de Dotación singulares"** constituidas mediante la **vinculación de suelos Dotacionales Aislados a las tres Unidades de Ejecución (1, 2 y 4) que disponen de un Aprovechamiento Adicional, AA**, (al estar vedado el incremento de aprovechamiento a las Parcelas Aisladas, tal como se ha explicado en el anterior Apartado 5.1, epígrafes 1) y 2),

a).2.- mediante la aplicación del **régimen de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, TAUs, con el Aprovechamiento Hotelero** de la Subzona de Ordenación ENP, y

a).3.- para el caso de la **EQ-AIS TEP1 y la VR-AIS TEP1,** mediante **compensación de parte del aprovechamiento correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal** localizado dentro de las Unidades de Ejecución.

b). En segundo lugar, para disponer de **un adicional de recursos económicos complementarios** (plusvalías) aplicables **a obras de recuperación y mejora de los espacios públicos preexistentes, incluida las ayudas a la Reurbanización, Regeneración y Rehabilitación urbanas,** de forma **que su financiación, al menos**

en parte, no resulte onerosa para el Ayuntamiento (medida hoy aplicable con la legislación vigente y más pormenorizada en el Artículo. 72-8 de la R-LOTUP/19)**.**

En este sentido, conviene señalar que, **el procedimiento de adscripción a las UEs,** sea mediante Compensación o mediante Transferencias de Aprovechamiento **Urbanístico, TAUs**, **en ningún momento vulnera ni se contrapone a las determinaciones jurídico-urbanísticas establecidas en la legislación urbanística**, tanto la Estatal como la Valenciana, sino, más bien al contrario y tal como se ha señalado reiteradamente, **se adecúa y cumple estrictamente los principios básicos del Sistema Urbanístico Español**, en concreto el de Reparto de Cargas y Beneficios y **el imperativo constitucional a impedir la especulación (artículo 47 CE),** así como desarrolla, en el caso de la atribución a las tres Unidades de Ejecución (epígrafe a).1 anterior), **un procedimiento conformado a manera de una operativa mixta entre los correspondientes a las Unidades de Ejecución y a las Actuaciones de Dotación**, procedimiento que **se recoge explícitamente** en el Artículo 72-8 R-LOTUP/19.

En cualquier caso, procede señalar que **la capacidad reglamentaria que caracteriza el planeamiento urbanístico ya habilitaría, suficiente y jurídicamente, al establecimiento de este procedimiento en las Normas Urbanísticas del PEC (artículos II.2 y II.3 de las NNUU)**.

5.2.1.3.- Consecuentemente, en las determinaciones gráficas y normativas aplicables a la gestión en el suelo del PEC del Cabanyal-Canyamelar se establecen las siguientes determinaciones:

a). se identifican aquellos **suelos localizados en Parcelas Aisladas ya obtenidos por la Administración** (si bien, al no encontrarse urbanizadas, procederá su ejecución pública) **y** que el PEC destina, por un lado, **a 10 Zonas Verdes** (ZVNU1, ZVNU2, ZVNU3, ZVNU4, ZVNU5, ZVNU6, ZVNU7, ZVNU8, ZVNU9, ZVNU10 y ZVNU11 alcanzando una Superficie Total de **34.073,95 m²s) y, por otro, a seis suelos destinados a Equipamientos** (EQ-NU1, EQ-NU2, EQ-NU3, EQ-NU4ab, alcanzando

una Superficie Total de **6.408,64m²s**), así como la parcela de Uso Hotelero (con aprovechamiento lucrativo) localizada en la Subzona ENP,

b). se identifican los ámbitos sometidos a Actuaciones Integradas mediante su delimitación como **cuatro Unidades de Ejecución** y se mantienen los parámetros básicos del PAI "Entorno Piscinas" (con la denominación "UE-PIN)**,**

c). se identifican las **nuevas Parcelas Aisladas de uso Dotacional que se vinculan al Uso Hotelero de la Subzona ENP y a dichas Unidades de Ejecución, o a la compensación de parte del aprovechamiento correspondiente al suelo patrimonial de titularidad municipal localizado dentro de las Unidades de Ejecución en el caso de las Actuaciones Aisladas EQ-AIS TEP 1 y VR-AIS TEP 1,** con la finalidad de su **obtención para el dominio público** mediante la aplicación del **Aprovechamiento Adicional (AA)** o la compensación de aprovechamiento.

En concreto, **cuatro Actuaciones Aisladas destinadas a Zonas Verdes** (ZVAIS1, ZVAIS2, ZVAIS3 y ZVAIS4, alcanzando una superficie Total de **2.185,55 m²s**), **siete a Viario** (VR-AIS TEP 1, VR-AIS 1, VR-AIS 2, VR-AIS 3, VRAIS 4, VRAIS 5 y VRAIS 6 con una superficie de **2.247,63 m²s**) y **cuatro a Equipamientos** (EQ-AIS1, EQ-AIS2, EQAIS3 y EQ-AIS TEP1 alcanzando una superficie Total de **5.821,36 m²s**).

d). finalmente, en función de las demandas sociales y de razones de oportunidad urbanística debidamente justificadas, se identificarán en el momento de desarrollo de las Unidades de Ejecución y de la ejecución del Hotel de la ENP, aquellas **Infraestructuras y Servicios públicos a re-urbanizar o aquellas Actuaciones de Rehabilitación o de Regeneración urbana** que pudieran ejecutarse **con cargo al remanente** que pudiera mantenerse del porcentaje **de plusvalías adicionales** (derivadas del Aprovechamiento Adicional, AA) generados en la parcela edificable destinada al Uso Hotelero y a las Unidades de Ejecución, tal como posibilita el artículo 72-8 de la R-LOTUP/19.

Obviamente, estas determinaciones se conforman como un **objetivo básico y esencial del PEC del Cabanyal-Canyamelar** que pretende hacer compatible,

coherente y realista las previsiones de la Ordenación Urbanística prevista con las técnicas de gestión correspondientes, lo que permitirá garantizar, razonablemente, **que las propuestas del planeamiento se cumplan con la obtención y desarrollo "pacífico" de los nuevos Espacios Libres y Dotaciones y de la financiación, al menos parcial, de las Actuaciones de Reurbanización, Rehabilitación y Regeneración de los preexistentes** que se requieran para mejorar la calidad de vida del Barrio y de sus vecinos, todo ello de acuerdo a **los obligados principios que deben presidir el nuevo paradigma del "urbanismo sostenible", tanto en términos sociales, como urbanísticos, económicos y ambientales que este PEC asume en todo su contenido.**

5.2.2.- GESTIÓN ECONÓMICA DEL PEC.

En este sentido y finalmente, con el objetivo de visualizar la trascendencia financiera que supone la **Estrategia Jurídico-económica adoptada**, tal como se analiza pormenorizadamente en la Memoria de Viabilidad Económica y en el artículo II.5 del TÍTULO II, "Regulación de las Unidades de Ejecución" del Documento de Normas Urbanísticas del PEC, documento al que nos remitimos en aras de obviar reiteraciones impropias, el **valor económico que recibe el Ayuntamiento por el Aprovechamiento Público, AP, y por el Aprovechamiento Adicional, AA**, derivados del Aprovechamiento Bruto atribuido a las 4 UEs y al Uso Hotelero (Subzona ENP), asciende a las siguientes cantidades:

A) Valor del Aprov. Público, AP (**2.726,12 uas**):…… **1.716.991,06 €.**

B) Valor del Aprov. Adicional, AA, y el Hotelero (***19.091,04 uas**): ……

……..12.024.109,02 €.

* El Aprov. señalado se compone de **3.491,04 uas** provenientes del AA de las tres Unidades de Ejecución que disponen de Aprovechamiento Adicional (UE 1, 3 y 4) y **15.600 uas** generadas por el edificio Hotelero ubicado en la Subzona de Ordenación ENP (ver artículo I.39 de las NNUU).

Estos valores económicos deberán aplicarse con las siguientes finalidades:

- el **AP a la promoción pública de Viviendas Protegidas públicas en Alquiler**, y
- el **AA a la obtención de los suelos Dotacionales Aislados adscritos**, así como a la financiación, al menos parcial, del resto de **actuaciones de Reurbanización, Rehabilitación** y **Regeneración** urbanas previstas en el PC y ya comentadas.

Asimismo, y tal como se mencionó con anterioridad (ver epígrafe a).3 del Apartado 5.2.1.2 anterior), la Actuación Aislada **EQ-AIS TEP1** junto a la **VR-AIS TEP1**, al tratarse de suelos de titularidad municipal, se gestionarán mediante compensación de parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al **suelo patrimonial de titularidad municipal** localizado dentro de las Unidades de Ejecución.

Finalmente, el resultado jurídico-económico final de la Estrategia adoptada que viene a poner de manifiesto **la Viabilidad Económica favorable que comportan las previsiones urbanizadoras que el PEC contempla**, **así como** el cómputo de los Aprovechamientos pertenecientes a los titulares de los suelos incorporados en las **Actuaciones Aisladas**, se expresan detallada y rigurosamente en el documento de **Memoria de Viabilidad Económica** que acompaña a esta Memoria, documento al que este apartado se remite para un mejor conocimiento de las consecuencias derivadas de le gestión adoptada.

5.3.- Medidas Adicionales para evitar la eventual Gentrificación.

Como medida adicional, pero no por ello de menor trascendencia y necesidad socio-urbanística, procede adoptar en el PEC del Cabanyal-Canyamelar disposiciones de intencionada política social y urbana que eviten y garanticen, en la medida de lo posible jurídicamente, la **transformación poblacional de la vecindad tradicional** del Barrio por otros habitantes de mayor poder adquisitivo (**gentrificación**), al socaire de la

revalorización que toda actuación de Regeneración y Rehabilitación Urbana insoslayablemente comporta.

En este sentido, resulta necesario y procedente **calificar los siguientes suelos para la promoción de Viviendas de Protección Pública en régimen de Alquiler**:

1.- los ya **obtenidos en los procesos de expropiación** derivados del afortunadamente ya suspendido desarrollo del antiguo PEPRI,

2.- los así **calificados ex novo** en aquellos suelos de titularidad pública **que se establecen en el PEC,** a saber:

a). suelos que hoy ya son de **titularidad patrimonial pública, integrados en las Unidades de Ejecución de uso Residencial**, y que tras la Reparcelación las parcelas ya urbanizadas que le correspondan a la Administración se adjudicarán a la misma como titular de esos suelos en la UE calificados para VPO (el 60% del total de viviendas contempladas en cada UE), y

b). aquellos otros suelos derivados del **porcentaje público de aprovechamiento** derivado del principio de participación pública en las plusvalías que le corresponde a la Administración (5% del Aprovechamiento) en el desarrollo de las UEs (y que en las UEs de uso Residencial ya se encuentran englobadas en el 60% del total de viviendas señaladas en la letra anterior).

c). los conformados por **las "Viviendas-Alojamientos Dotacionales" (QR)** ubicados en suelos de dominio público que se prevén en las Unidades de Ejecución y que se obtienen por Reparcelación con destino a los menores de 35, mayores de 65 años y a los colectivos sociales más vulnerables, tal como se establece en el Apartado 2 del ANEXO IV LOTUP, localizables en Equipamientos públicos y constituidos eventualmente (a decidir en su momento por el Ayuntamiento) en régimen de Complejos Inmobiliarios.

La finalidad de esta disposición pública de VPO es obvia: se trata de constituir un **Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler,** gestionable desde la

Administración por gestión Directa o por gestión Mixta con control mayoritario público, y destinado fundamentalmente a los habitantes y vecinos del Barrio, con el claro e intencionado objetivo de **"fijar" en los mismos un contingente suficiente de su población tradicional que impida su eventual transformación social** (Ver Apartado 5.5.2 siguiente).

5.4.- Determinaciones Jurídico-Urbanísticas Especiales en el BIC.

5.4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES.

La regulación del BIC del Cabanyal-Canyamelar se sujetará principalmente a las siguientes **Normas**:

1. La **Ley 5/2014**, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP) y su Reforma, la Ley 1/2019 (R-LOTUP/19).

2. La **Ley 4/1998**, de 11 de junio, de la Generalitat, de Patrimonio Cultural de Comunidad Valenciana y sus modificaciones.

3. El **Decreto 57/1993**, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano, por el que se declaró Bien de Interés Cultural.

4. El **Plan General** de Ordenación Urbana de Valencia.

5. El **resto de normativa** general y sectorial que resulte de aplicación.

Como ya se ha señalado, los **principios rectores** de la regulación específica que se quieren recoger en el Plan Especial son:

1. La definición de un Barrio para vivir.

2. Un Barrio ecléctico en edificios y personas.

3. Un Barrio con una gestión sostenible.

4. Un Barrio que continúe haciéndose a sí mismo.

5. Un Barrio que sea el frente marítimo de la ciudad.

Atendiendo a estos principios, se pretende implantar una Ordenación en línea, (y como no podría ser de otra manera) con la declaración de Bien de Interés Cultural del área del Cabanyal por el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano. Esta declaración protege el área en sí misma por sus características y valores intrínsecos seculares fruto de la auto-organización de sus pobladores originarios y que consisten en -utilizando las **palabras de la declaración del BIC** por la Administración autonómica- la creación de:

"(…) *una peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas Barracas, en las que se desarrolla una arquitectura popular de clara raigambre eclecticista.*"

Es por tanto el área en su conjunto, su diversidad, su idiosincrasia, la naturaleza viva de sus formas arquitectónicas y estéticas y la creatividad de sus habitantes la que la distingue por sí misma como valiosa y digna protección.

Sobre esta base, como una línea de principio general se plantea una regulación que en los suelos ya consolidados por la edificación mantenga y reconozca la parcelación y las edificaciones y construcciones preexistentes en todo el ámbito de actuación **en el marco de las Normas Urbanísticas vigentes**, sin que se contemplen en estos suelos ya consolidados, operaciones de intervención urbanística que alteren su identidad y hagan irreconocible o desdibujen el área, ya sea en todo o siquiera sea en una parte. Y ello, sin perjuicio de que puedan contemplarse puntuales cambios *v. gr.* morfológicos, estéticos, paisajísticos o de uso en función de necesidades concretas Dotacionales o correctoras de disfunciones funcionales que puedan apreciarse en determinados edificios y construcciones.

5.4.2.- CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS "EDIFICIOS EN ALTURA".

Especial relevancia tiene el tratamiento de los **Edificios en Altura** "insertados" en el ámbito del BIC con relación a la aplicación del **Régimen Transitorio** del artículo 192.3 de la LOTUP.

Ciertamente, la presencia de estos edificios construidos fundamentalmente durante la pasada etapa del desarrollismo (décadas de los 60-70-80 del Siglo XX) con un elevado número de plantas y escasa estética, **en nada armonizan, sino más bien al contrario, con el escenario singular en el que se ubican,** espacio urbano conformado por el patrimonio edificado tradicional del Cabanyal.

Asimismo, es relevante considerar que **en el conjunto de estas edificaciones "en altura" reside el 60% aproximado de la población del BIC**, lo que pone de manifiesto, sin más argumentaciones adicionales, la importancia cuantitativa de este contingente edificatorio.

Todas estas consideraciones requieren la adopción de medidas normativas apoyadas en intencionados criterios de prudencia, en aras de evitar consecuencias sociales y urbanísticas no deseables. Piénsese en las drásticas y jurídicamente indeseables consecuencias que comportaría su calificación genérica de todo ese patrimonio edificado en **régimen de "Disconforme con la Ordenación"** y las consecuencias indirectas que comportaría en términos de minoración en la valoración económica e hipotecaria de los edificios al disponerse en su "horizonte temporal" su eventual reedificación adoptando las alturas "normalizadas" de las edificaciones tradicionales colindantes y, finalmente, una tercera alternativa consistente en un **régimen de "recuperación hacia la Ordenación"** planteando una normativa específica que viniera a validar la regulación de las condiciones volumétricas y paramétricas preexistentes.

Por ello y teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, se procede a adoptar una regulación concreta en las Normas Urbanísticas que se acompañan a esta Memoria.

Para finalizar, la regulación en el PEC del correspondiente Catálogo se atendrá a la normativa urbanística y de patrimonio histórico y cultural, remitiéndose este apartado a lo ya señalado en el anterior Apartado 4.1 en aras de evitar reticencias impropias.

5.5.- Procedimientos y Técnicas de Ejecución Concretas.

En virtud de lo expresado anteriormente, se proponen los siguientes procedimientos y **técnicas de innovación instrumental** concretas aplicables a la gestión del suelo del PEC del Cabanyal-Canyamelar y que, en síntesis, se desagregan en las siguientes actuaciones:

5.5.1.- RÉGIMEN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

a).- Tal como ya se ha señalado se **identifican 4 nuevas Unidades de Ejecución** en el ámbito espacial de intervención del PEC (denominadas en la legislación Estatal "actuaciones de renovación urbana") consistentes en la delimitación **de Actuaciones Integradas** de Reparcelación sistemática (arts. 7.1.a).2) TRLS/15 y 69.2 y concordantes LOTUP), en este caso delimitadas en ámbitos espaciales discontinuos, Actuaciones susceptibles de asumir acotados incrementos de aprovechamiento sobre los atribuidos por el PGOU vigente, con los objetivos urbanísticos, por un lado de crear/completar los tejidos urbanos preexistentes en la Zona en que se enclavan y disponer de los suelos Dotacionales públicos internos a las UEs mediante la aplicación de operaciones de equidistribución y por otro lado y adicionalmente, posibiliten **la generación de un excedente de plusvalías mediante la disposición de un incremento de una nueva categoría de aprovechamiento, el Aprovechamiento Adicional, AA,** complementario del Subjetivo, AS, y Público, AP que lúcidamente la LOTUP/19 establece, Aprovechamiento derivado del porcentaje público de plusvalías**,** con la finalidad de la **obtención de los suelos Dotacionales externos** (a excepción del EQ-AIS TEP1 y la VR-AIS TEP1, según B)) a las mismas localizados como Parcelas Aisladas en el Barrio (el ya señalado ámbito discontinuo), así como a coadyuvar en **la financiación, al menos parcial** de los Costes derivados de los **procesos de Reurbanización** de Infraestructuras y Servicios Urbanos y de **Actuaciones de Regeneración o Rehabilitación urbana** que se vinculan funcionalmente a estas Actuaciones, tal como establece procedentemente el marco legal vigente y se pormenoriza más detalladamente en el **artículo 72-8 R-LOTUP/19**.

Este Aprovechamiento Adicional, AA, se entregará al Ayuntamiento con carácter fiduciario para su aplicación a la **obtención de aquellos suelos Dotacionales o de la ejecución de aquellas actuaciones de Reurbanización o Regeneración** urbanas bien mediante **Compensación en Aprovechamiento,** o bien mediante **Compensación Económica** (artículo 77-1-b) R-LOTUP/19), suelos que se identificarán por el Ayuntamiento como vinculadas a la Unidad de Ejecución concreta en el momento de desarrollo de cada Unidad de Ejecución (a estos efectos, ver la regulación jurídico-urbanística de las Unidades de Ejecución recogida en el Documento de **Normas Urbanísticas** que acompañan a esta Memoria Justificativa y, en concreto a lo establecido en su artículo II.9, **"Estimación Económica derivada de las Determinaciones Básicas relativas a los Aprovechamientos Urbanísticos resultantes de las Unidades de Ejecución",** regulación a la que este Apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias).

b).- Asimismo, las **EQ-AIS TEP1** y la **VR-AISTEP1** compensarán su aprovechamiento en el momento oportuno en el que se desarrolle una Unidad de Ejecución si bien en este caso se llevará a cabo con aprovechamiento de titularidad patrimonial municipal suficiente para cubrir los derechos atribuidos a dichas Actuaciones Aisladas.

5.5.2.- RÉGIMEN DEL USO HOTELERO LOCALIZADO EN LA SUBZONA ENP.

El **uso Hotelero** localizado en suelo de **titularidad municipal** en la Subzona ENP **permitirá vincular** su aprovechamiento (artículo I-39 de las NNUU) al correspondiente a los **suelos Dotacionales aislados** mediante la aplicación de las técnicas de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

5.5.3.- CONSTITUCIÓN DE UN PARQUE PÚBLICO ESTABLE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL.

Tal como se ha señalado en el apartado 5.3 anterior, el PEC procede a **Identificar** y calificar jurídicamente de aquellas **parcelas edificables destinadas a la promoción inmobiliaria pública de Viviendas de Protección Pública en régimen de Alquiler,** localizables bien en Unidades de Ejecución o bien en Parcelas Aisladas, a incorporar ambas al Patrimonio Municipal de Suelo, parcelas que se integrarán en un **"Parque Público Estable de Viviendas en régimen de Alquiler del Cabanyal",** que tal como ya se ha señalado anteriormente, se derivan de:

a) las **reservas de Aprovechamiento Urbanístico Público, AP, (5% AB)** procedentes de la aplicación del principio de participación público en las plusvalías que asciende a **2.726,12 uas**, equivalente a **5.125,35 m²t de VPO**, lo que supone **51 VPO aprox**.

b) las **VPO** establecidas en el PEC **derivadas de la propiedad patrimonial correspondientes al suelo** que el Ayuntamiento (y otras Administraciones públicas) **disponen en el ámbito de las Unidades de Ejecución,** contingente de viviendas que alcanza las **255 VPO aprox.** (en las que se encuentran las 51 anteriores).

c) los suelos edificables de uso Residencial obtenidos mediante la aplicación de los procesos de **expropiación municipal derivados del antiguo PEPRI**, de las cuales pueden estimarse como incorporables al Parque Público unas **250 VPO**,

d) las **Viviendas Dotacionales ("Residencial Dotacional", QR),** tal como se establecen en el Apartado 2 del ANEXO IV LOTUP, y conformadas como Equipamientos públicos, con la posibilidad de construirse en régimen de Complejo Inmobiliario (ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU), que pueden estimarse en **447 Alojamientos Dotacionales (296 Alojamientos si se ejecutan los Complejos Inmobiliarios)** y, finalmente

e) **las 88 Viviendas de titularidad Pública** ubicadas en el **PAA-3 "Portuarios"** derivadas del traslado de sus propietarios a la manzana ubicada en la Parcela recayente a las calles Astilleros, Vicent Guillot tío Bola y Vicent Guillot y Eugenia Viñes.

En consecuencia, se estima un **Parque Público Estable de Viviendas Protegidas en Alquiler Social** que alcanza las **890-1040 Viviendas** para su gestión pública destinada a garantizar el derecho constitucional al uso de una vivienda digna y, complementariamente, a acomodar a la baja los precios de mercado y a impedir las actuales tendencias a la gentrificación.

No obstante, **este Parque Público de Viviendas se considera mínimo**, teniendo en cuenta que el Aprovechamiento Urbanístico correspondiente a la Administración Pública por causa de la titularidad patrimonial del suelo integrado en las Unidades de Ejecución y cuyo destino corresponda al régimen de Viviendas de Renta Libre o a otros usos lucrativos no Residenciales, se destinara preferente a la enajenación pública de los mismas y el importe económico derivado de ellos se aplicará a la obtención de suelo para más VPO como para la financiación de la construcción, tanto de las VPO o de Equipamientos públicos, así como también a eventuales Obras de Urbanización.

5.5.4.- RÉGIMEN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS.

Aplicación de la constitución de **Complejos Inmobiliarios** en aquellos casos en que la obtención de los suelos Dotacionales posibilita la **coexistencia del uso de dominio público** derivado de la Dotación correspondiente **con usos edificables privativos,** socialmente compatibles con aquellos, con la finalidad de facilitar la obtención de las Dotaciones que así lo posibilitaran mediante la aplicación del proceso de equidistribución en el "propio seno" de determinadas parcelas.

En este sentido, en el PEC se prevé la posibilidad de este régimen **aplicable a las Viviendas Dotacionales, QR, (ver epígrafe i-3 del Apartado 4.1.4.3 anterior y el Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU) y a los Edificios de Aparcamientos Públicos en altura** que se prevén en el ámbito del PEC (ver Apartado siguiente).

5.5.5.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Finalmente, la adopción de **medidas destinadas a la aplicación del principio de movilidad sostenible** en el Barrio mediante la conversión de una importante superficie de Viario rodado (un 10 % del total) a "Viarios de Coexistencia", ha comportado la disposición de **"contenedores de Aparcamientos Públicos"** que vinieran a "absorber" la pérdida de plazas en superficie para los vecinos de la zona. De acuerdo a ello se ha procedido a la calificación de determinados suelos destinados a la implantación concreta e intencionada de **Edificios de Aparcamientos de titularidad pública** (a manera de un Equipamiento del Sistema de Movilidad Urbana), a construir en el subsuelo y sobre todo en plantas en altura, edificados como un solo uso o constituyéndose en régimen de Complejo Inmobiliario con otros usos privativos socialmente compatibles, tal como se expresa detalladamente en el **epígrafe e).3 del apartado 6.2.2.1** siguiente y el **Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU**.

5.6.- Coherencia General, Justificación y Racionalidad de las Técnicas y Procedimientos a Aplicar.

La aplicación racionalizada de los Procedimientos y Técnicas señaladas en el Apartado 5.1 anterior en la entera gestión a proponer para el PEC del Cabanyal-Canyamelar y la coherencia general de todos los instrumentos a disponer, se justifica en el detallado desarrollo jurídico-urbanístico que se prevé en este Documento, encontrándose garantizada, más que razonablemente, su factibilidad técnica y viabilidad económica **en el trascendental documento de Memoria de Viabilidad Económica que se acompaña a esta Memoria** y al que este apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias.

6. PARÁMETROS BÁSICOS RESULTANTES DE LAS PREVISIONES ESTABLECIDAS EN LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC.

6.1.- Introducción General.

Tal como se ha reiterado ampliamente a lo largo de esta memoria Justificativa, el **objetivo jurídico-urbanístico fundamental** y sintéticamente expresado del PEC no es otro que la **mejora del espacio público y del patrimonio edificado** para los vecinos del Barrio, intervenciones **a llevar a cabo en el tejido urbano consolidado** por la edificación y urbanización preexistentes, objetivos que se materializan en Actuaciones intensivas y continuadas de **Rehabilitación de las edificaciones** existentes, así como del **incremento de Dotaciones públicas**, tanto en Zonas Verdes como en Equipamientos sociales que mejoren sustancialmente la **calidad de vida de sus habitantes actuales**.

Obviamente, "en paralelo" pero expresamente subordinado al anterior objetivo básico señalado, procede **intervenir urbanísticamente en "los vacíos urbanos" preexistentes** de relevante dimensión, **identificándose 4 ámbitos** a desarrollar en régimen de **Unidades de Ejecución** multi-parcelarias (ver **Fichas de Planeamiento y Gestión en las Normas Urbanísticas** de este PEC), con la finalidad estratégica de "rellenar" esos vacíos anticipándose a su utilización espontánea y marginal (v. gr. "terciaria de bajo nivel") y con el objetivo de obtener un acotado **Parque de Viviendas, no solo integrado por las denominadas "Viviendas-Alojamientos Dotacionales" (QR),** viviendas-alojamiento localizadas en suelo de dominio público, **sino de las Viviendas Protegidas de uso preferente (el 60% de Vivienda Protegida, VPO, y el 40% de Vivienda de Renta Libre, VRL**), que posibiliten la creación de un **Parque Público Estable de Viviendas en Arrendamiento Social** que, por un lado **posibilite la contención de los precios** de venta y alquiler dejados a "la mano invisible de Adam Smith" y por otro contribuya a **evitar los indeseables procesos de gentrificación** que ya se están iniciando, así como también propicie la obtención de importantes paquetes de suelo Dotacional público (sobre todo de uso Escolar, Jardines y Equipamientos sociales) que permitan recualificar el espacio público y mejorar sustancialmente el actual estándar Dotacional del Barrio.

6.2.- Parámetros Jurídico-urbanísticos derivados de la Nueva Ordenación del PEC Cabanyal-Canyamelar.

Procede señalar los Parámetros Jurídico-Urbanísticos en las tres situaciones posibles: los derivados de la situación preexistente, los atribuidos por el vigente Plan General y los resultantes del PEC.

Pasemos a exponerlos.

6.2.1.- PARÁMETROS PREEXISTENTES.

Los **parámetros jurídico-urbanísticos esenciales y materializados en la actualidad** (Edificabilidad extraída del Catastro de 2017 y la Población del Padrón Municipal de 2016) en el ámbito del PEC Cabanyal-Canyamelar deducidos de lo expresado en el **Apartado 4 de la Memoria Informativa** (y al que este Apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias), parámetros **que a continuación se transcriben para su comparación con los nuevos parámetros deducidos de la Ordenación** establecida por este PEC, resultan ser:

- **Superficie del ámbito del PEC** .....**1.432.363,54 m²s (143,2 Has.)**
- **Nº (aprox.) de Viviendas** ..... **11.609 Viviendas.**
- **Nº Potencial de Habitantes** ..... **26.700 habs.**
- Edificabilidad Residencial Preexistente ..... 989.508 m²tR.
- IER ..... 0,6908 m²tR/m²s.
- **Edificabilidad Total ámbito PEC** ..... **1.388.944 m²t.**
- IEB ..... 0,9697 m²t/m²s.
- **Total Suelo Dotacional Público** ..... **196.940,66 m²s.**
- **Ratio Dotacional Pública / Edif. Existente** .....**14,18 m²sDot/100 m²t.**

6.2.2. PARÁMETROS ATRIBUIDOS POR EL PGOU VIGENTE.

Datos extraídos del Plan General Vigente (**ver ANEXO adjunto a esta Memoria**).

- **Edificabilidad Potencial Total** ..... **1.552.003,42 m²t.**

- **Superficie (Total) Dotacional prevista en el PGOU Vigente**…….. ……**256.455,39 m²sDot.**
- **Ratio Dotacional Pública / Edif. Potencial** …… **16,52 m²sDot/100 m²t.***

(*) El dato anterior incluye la superficie correspondiente al Paseo Marítimo, pues, aunque forma parte del Dominio Marítimo Terrestre, el destino de su inclusión en los cálculos no es el de cumplimiento de mínimos Dotacionales, sino la comparativa de la Ratio Inicial y Final de la superficie Dotacional con relación a la edificabilidad, y al encontrarse dicha superficie en ambas situaciones (Inicial y Final), no influye en absoluto en la verificación de este dato.

6.2.3.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS DERIVADOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC.

6.2.3.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS.

Para determinar los nuevos parámetros básicos deducidos de la nueva Ordenación que se derivan de las previsiones establecidas en el presente PEC, procede partir de las siguientes consideraciones:

a). La exclusión del ámbito del PEC de algunos suelos localizados en los límites perimetrales contemplados en el Documento de Versión Preliminar presentado para la primera Exposición Pública del Plan por encontrarse en ejecución en aquellos momentos, ha comportado la redelimitación del ámbito del PEC pasando **de 1.487.339,00 m²s** a una **Superficie Total definitiva del ámbito de Actuación de 1.432.363,54 m²s,** superficie que es la que se utilizará para la determinación de los parámetros jurídico-urbanísticos correspondientes en el Documento final del PEC.

b). Para determinar el **incremento real de las nuevas viviendas que resulten del desarrollo del PEC (**sobre las preexistentes en 2017), deberá tenerse en cuenta lo ya comentado en varias ocasiones, que en el suelo consolidado por la edificación se mantienen los parámetros del PGOU vigente.

Incluso, en la denominada **"Zona Cero",** área sometida al drástico proceso de expropiación para implantar la prolongación de la Avda. Blasco Ibáñez (afortunadamente "abortada"), uno de los objetivos básicos del PEC es recuperar la trama urbana originaria, por lo que, siendo una zona de intervención prioritaria, no incorpora nuevas edificabilidades residenciales sustantivas con relación a las anteriormente existentes. De hecho, los 83 solares que la Administración dispone, con una superficie de **10.185 m²s,** posibilita la construcción aproximada de 250 viviendas, cantidad análoga a la que preexistía antes de la intervención del PEPRI.

Por todo lo expuesto y sin perjuicio de los procesos de Rehabilitación y Regeneración urbana que se van a realizar, **en el "urbano consolidado" no variará, sustancialmente, el parque residencial preexistente.**

En consecuencia, el **número real de viviendas que el PEC propone como nuevas, se ubican en las Unidades de Ejecución generadoras de nuevos tejidos urbanos.**

De acuerdo a ello, el contingente real de nuevas viviendas que propone el PEC se sintetizan en las previstas en las **Unidades de Ejecución Nº 1 ("Dr. Lluch"), Nº 2 ("Mediterrani") y Nº 4 ("Ingeniero Fausto Elio"), que alcanzan las 424 vivs., y la UE-PIN ("Entorno Piscinas") que alcanza las 274 vivs, lo que supone un total de 698 viviendas** (con 100 m²t/vivda. de media, **69.900 m²tR**), de las cuales **443 serán de Renta Libre** (al incluir las 274 del PIN Piscinas) **y 255 Protegidas**, así como las destinadas a **Alojamientos Dotacionales (QR)** que alcanzan un total de **447 Alojamientos** (de 50 m²t/aloj. de media) en el caso de no ejecutar los Complejos Inmobiliarios, o de **296 Alojamientos** en el caso de ejecutarlos.

De acuerdo a ello, el **número total de nuevas viviendas** (sin contar las ya anteriores del PIN Piscinas) e **incluyendo los Alojamientos Dotacionales ascienden a 720 nuevas viviendas para el caso de no ejecutar los Complejos Inmobiliarios, y de 871 Alojamientos en el caso de ejecutarlos.**

c). Incremento Real de Población Estable.

c).1.- Incremento General de Población.

El incremento General de Población, **INC-P,** que el PEC propicia en función del nuevo Parque Residencial ofertado, asciende a:

INC-P = (424 vivs. x 2,3 habts. / vivda. + 447 alojs. x 2 habts. / aloj.) = **1.869 habitantes** (en el caso de no ejecutar los Complejos Inmobiliarios).

, incremento que se adicionará a la población total derivada del parque de viviendas actual (11.609 vivdas. Preexistentes + 274 viv en el PIN Piscinas) cuantificado en 27.330 hab. (26.700 habitantes, tal como se establece en el Apartado 4.1.2.2 de la Memoria Informativa y el anterior Epígrafe 6.2.1, más la población derivada del planeamiento incorporado), lo que comportaría una **Población Potencial Total, PPT, al año horizonte y en el ámbito del PEC de:**

PPT = (27.330 + 1.869) habts. = **29.199 habitantes.**

, población **equivalente** aproximadamente **a la alcanzada en el Barrio a mediados de la década de los 70**.

c).2.- Incremento a efectos de determinar la Reserva Escolar.

A los efectos de aplicación del **Decreto 104/2014**, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la Norma Técnica en materia de **reservas Dotacionales Educativas**, el incremento real de población estable, INC-P, que el PEC propicia en función del nuevo Parque Residencial ofertado, a los efectos de considerar la necesidad de incrementar, en su caso, la oferta de Dotaciones Escolares, tal como corresponde a su consideración como Servicios Públicos Universalizados, ascendería a lo siguiente:

El **Estándar Poblacional** a considerar en el **análisis escolar** asciende a:

INC-P = 698 vivs. x 2,5 habts./ vivda. = **1.745 habitantes**.

(Se utiliza la ratio por vivienda que se establece en el del DECRETO 104/2014, de 4 de julio, del Consell, por el que se aprueba la norma técnica en materia de reservas dotacionales educativas)

En cuanto a las viviendas destinadas a **Alojamientos Dotacionales (QR)**, que deben ser necesariamente en régimen de alquiler (para mayores de 65 años, menores de 35 años o personas incluidas en colectivos vulnerables) y que son de reducida dimensión (50 m^2t/aloj) entendemos que **no se contemplan en el citado DECRETO 104/2014**, de 4 de julio, del Consell pues debe tenerse en cuenta que son genuinos Equipamientos públicos. No obstante, será **la Conselleria de Educación**, Investigación, Cultura y Deporte junto con el Ayuntamiento y la Conselleria competente en Urbanismo quienes con su superior criterio **adopten lo oportuno** con respecto a la conformación definitiva del mapa escolar de la Zona.

NOTA RELATIVA A LOS EDIFICIOS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN.

- Valga esta Nota como reflexión para que, en cualquier caso, se considere que todos **estos datos poblacionales deben considerarse estrictamente teóricos**.

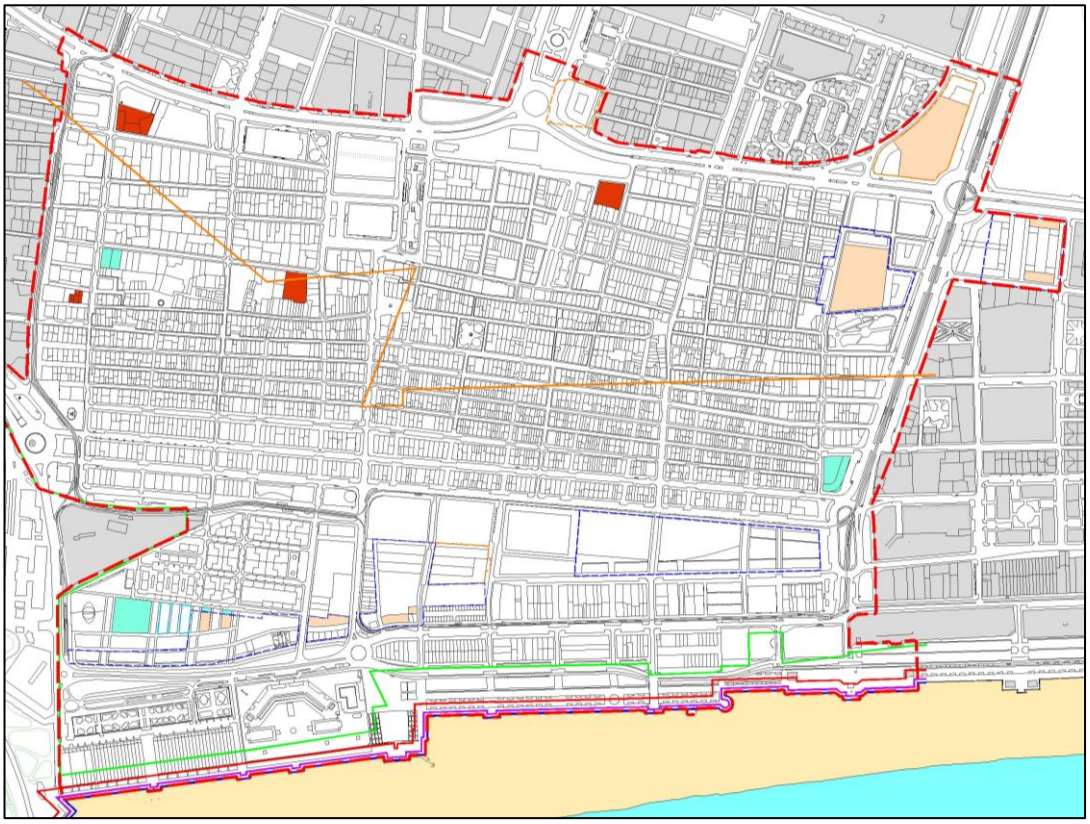
Debe tenerse en cuenta que **la totalidad de edificios que superan las 3 plantas (7-8 plantas)** en el ámbito del Cabanyal y que **integran el 60% aproximadamente de la población existente** en el Barrio, al encontrarse en régimen de **"Disconformes con la Ordenación",** tal como establece expresamente el vigente Plan General, en el horizonte del PEC para toda la Ciudad y para el Cabanyal en concreto, deberían sustituirse por edificios de 3 plantas, lo que **implicaría una disminución extraordinaria de la población** final a residir en el Barrio, circunstancia que comportaría un relevante **incremento de las Ratios Dotacionales resultantes**, lo que supondría una mejoría extraordinaria de las ya más que satisfactorias Ratios que se obtienen en este PEC.

Quede puesto de manifiesto, por tanto, la **aletoriedad del cálculo de la población resultante** tras el desarrollo total de las previsiones del PEC (y en este punto, del PGOU) **al horizonte temporal del mismo**.

d). Con respecto al **incremento de uso Terciario**, se considera que la superficie edificable de este uso propuesta en las 4 UEs y en la Subzona ENP (Uso Hotelero), alcanza

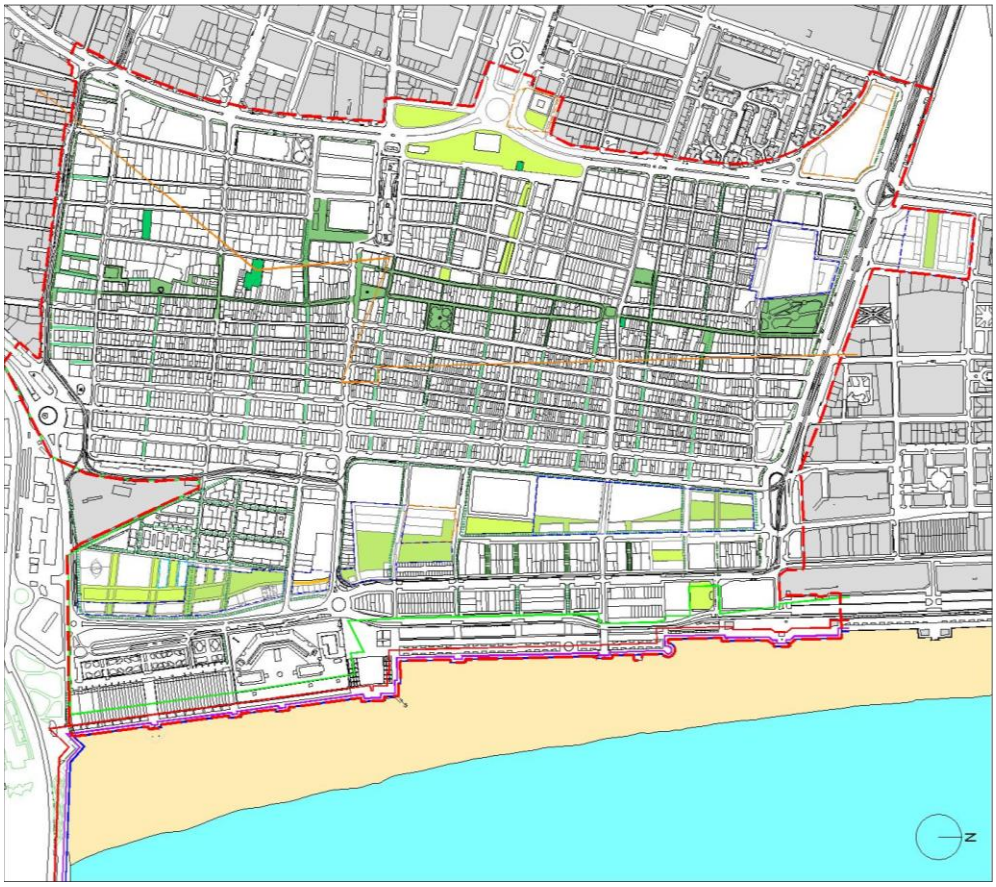
un total de **38.825,58 m2tT**, superficie que se incrementaría en **7492.31 m²tT** ex novo si se ejecutaran los Complejos Inmobiliarios en las Alojamientos Dotacionales ubicados en la UE2, UE-PIN y ENP (de nuevo ver Apartado 4.3 del Artículo II.2 de las NNUU).

e). Con respecto a las **reservas de suelo Dotacional**, procede analizarla según los dos usos tradicionales de este suelo:



EQUIPAMIENTOS DE NUEVA EJECUCIÓN EN SUELO PÚBLICO YA OBTENIDO (Eq-NU)
EQUIPAMIENTOS EN ACT. INTEGRADAS (Eq-INT)
EQUIPAMIENTOS EN ACT. AISLADAS (Eq-AIS)

SEÑALIZACIÓN DE LOS NUEVOS EQUIPAMIENTOS.



LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL
LÍMITE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y P.A.A.'s
ZONAS VERDES EXISTENTES (ZVP)
ZONAS VERDES DE NUEVA EJECUCIÓN EN SUELO PÚBLICO YA OBTENIDO (ZVNU)
ZONAS VERDES EN ACT. INTEGRADAS (ZVINT)
ZONAS VERDES EN ACT. AISLADAS (ZVAIS)
SENDERO PÚBLICO SOBRE ANTIGUAS VÍAS FEVE
VIARIOS COEXISTENCIA-EDUSI
VIARIOS COEXISTENCIA PROPUESTOS PEC
VIARIOS COEXISTENCIA PREEXISTENTES

SEÑALIZACIÓN DE LAS NUEVAS ZONAS VERDES.

e).1.- Con respecto a los **Espacios Libres, Jardines y Zonas Verdes**, computando tanto las superficies integradas en las **4 UEs** obtenibles por reparcelación sistemática derivada del desarrollo de los País correspondientes, como la localizada en **la PAA-3** (**1.747,59 m²s**), así como en **las Actuaciones Aisladas** (que alcanzan una nueva superficie de **2.185,55 m²s**) que, tal como ya se ha señalado se adscriben a las UEs para obtenerlas con cargo al excedente de Aprovechamiento Adicional (AA) que disponen, a manera de singulares Actuaciones de Dotación y al uso Hotelero de la ENP, así como las **nuevas Zonas Verdes** propuestas por el PEC **sobre suelos ya obtenidos** públicamente (que alcanzan una superficie de 34.076,95 m²s), suponen una nueva **superficie adicional a la preexistente de Zonas Verdes Totales (ZV-T)** generada por el PEC de:

ZV-T = 64.221,33 m²s

, lo que comporta un **incremento sobre las reservas de Zonas Verdes preexistentes** (136.907,35 m²s) del **+ 46,91%.**

- En este apartado resulta relevante señalar la trascendental **transformación de Viarios de Circulación Rodada** prexistentes en el ámbito del PEC **por "Viarios de Prioridad Peatonal" o "Viarios de Coexistencia".**

Como ya se ha señalado reiteradamente, uno de los objetivos básicos de la Ordenación propuesta por este PEC es la mejora sustancial de la calidad del espacio público y, en consecuencia, de la calidad de vida para los vecinos del Barrio, así como facilitar y fomentar al máximo posible la transversalidad Barrio-Playa.

Para ello, se manifiesta como una medida básica la disposición de "Viarios de Coexistencia", sobre todo en dirección al mar, con la finalidad de **crear una malla urbana "tranquila", de tráfico "sosegado y restringido a los residentes"** que propicie la generación de una **trama urbana isótropa y homogénea de "espacios de relación social"** que interconecta peatonalmente los Jardines, Plazas y

Equipamientos previstos en el PEC y de todos ellos con el Paseo Marítimo y la Playa, lo que enriquecerá muy sustancialmente la vida urbana y vecinal del Barrio.

En este sentido, debe señalarse que la superficie de viario convencional transformado en **"Viarios de Coexistencia" asciende a 53.232,00 m²s,** lo que comporta un **10,18 % del total del Viario Total existente** (**522.569,77 m²s**) y viene a poner de manifiesto **la trascendental operación de mejora y regeneración urbana** que comporta la propuesta adoptada por este PEC.

De hecho, conviene señalar que, en LOTUP/19 ya se regulan estos "Viarios de Prioridad Peatonal" como **computables en el Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes**. Pues bien, la importante superficie de Viarios de Coexistencia que el PEC propone (53.232,00 m²s, más de 5 Has) vendría a **incrementar sustancialmente** (en su caso a duplicar) la nueva reserva de Zonas Verdes, ya cuantificada (en 50.265,33 m²s) que este PEC prevé.

e).2.- Con respecto a la superficie de suelo destinado a **nuevos Equipamientos Públicos**, computando de manera análoga a las Zonas Verdes, tanto las superficies integradas en las **4 UEs y en las PAA** (en las que se reservan las superficies de mayor dimensión destinadas, v. gr. al uso Escolar o Deportivo, así como las destinadas a "Alojamientos Dotacionales" (QR), que alcanzan una superficie en las UEs y PAAs de **21.741,35 m²s**), como las localizadas en suelos ya obtenidos por la Administración (6.408,64 m²s), así como en **las Actuaciones Aisladas** que se adscriben a las UEs para su obtención por reparcelación y que alcanzan una superficie de **5.821,36 m²s**, suponen una nueva **superficie adicional a la preexistente de Equipamientos Total (EQ-T)** generada por el PEC de:

EQ-T = 33.971,35 m²s

, lo que comporta un **incremento sobre la reserva de Equipamientos preexistente** (61.419,29 m²s) del **+ 55,31 %.**

De lo expuesto, se deduce que el **incremento total de Suelo Dotacional, SD-T**, que genera el PEC asciende a:

SD-T = 98.192,68 m²s

, lo que comporta un incremento sobre el suelo Dotacional público preexistente (198.326,64 m²s) del **+ 49,51 %,** lo que indica la clara mejora que el desarrollo del PEC supone para la calidad de vida de los vecinos del Barrio.

e).3.- En este punto procede señalar la "singularidad" manifestada por los **Edificios de Aparcamientos Públicos en Altura,** ya computados en el anterior epígrafe destinado a los Equipamientos, y que se disponen en localizaciones parcelarias concretas con la finalidad de **compensar las plazas** de aparcamiento **que se suprimen en los viarios que se transforman en "Calles de Coexistencia"**.

En concreto se prevén los siguientes emplazamientos de Aparcamientos Públicos en **4** parcelas para **Edificios en Altura**, uno que ya disponen del suelo obtenido públicamente (EQ-NU2) y dos (EQ-AIS1 y EQ-AIS2) por obtener (mediante su adscripción a las 4 UEs y al aprovechamiento Hotelero ubicado en la Subzona de Ordenación ENP) y una (EQ-AIS TEP 1) por compensación con aprovechamiento de titularidad patrimonial municipal.

Las Actuaciones Dotacionales Aisladas, señaladas alcanzan **una Superficie para Aparcamiento Total (SP-T)** de:

SP-T = 8.412,30 m²s

y **su construcción** se realizará en **régimen de Complejo Inmobiliario** disponiendo en su Sótano, Planta Baja y Primera un uso lucrativo **Terciario de Dominio Privado** y en las tres plantas superiores el uso de **Dominio Público de Aparcamiento**, lo que facilitará sustancialmente la financiación de su edificación, alcanzándose un **número de plazas aproximado de** (8.412,30 m²s. / 25 m²s. por plaza) de:

337 plazas/ planta

, lo que comporta una disposición de un número aproximado de **plazas de Aparcamiento totales (PT) ubicados en tres plantas de los Edificios en altura de:**

PT= 893 plazas

que podrán ampliarse en el caso de no utilizar el instrumento de complejo inmobiliario, **para alquilar mediante la aplicación de una renta social** a los residentes que "han visto suprimida la anterior plaza existente en el viario, y

f). Finalmente, procede determinar la **Edificabilidad Total que se prevé en el PEC.**

Tal como se ha manifestado en los últimos párrafos del Apartado 6.2.1 anterior, la superficie edificable potencial que prevé el PGOU, en el ámbito del PEC (1.552.003,42 m^2t), sin perjuicio de su aplicación a la determinación del Índice unitario global de edificabilidad con la finalidad de determinar los justiprecios expropiatorios de los suelos Dotacionales y la valoración de aquellos otros que requiera la gestión jurídico-urbanística del PEC (ver la Memoria de Viabilidad Económica que se acompaña a esta Memoria), se antoja como un techo edificable de utópica materialización dentro de la lógica de la vigencia de este PEC que se establece en el Apartado 7 siguiente, por lo que resulta razonable establecer la Edificabilidad a materializar en los plazos de vigencia del PEC como la suma de la Edificabilidad preexistente en la actualidad y la correspondiente a las nuevas previsiones (en UEs y PAAs) que se establecen ex novo en el PEC, disponiéndose, por tanto, una **Edificabilidad Total de referencia a considerar en los plazos previstos en el PEC (EB) de:**

EB = 1.655.462,81 m^2t. (ver Anexo Determinación de los Parámetros de Edificabilidad Bruta y Suelo Dotacional Público Previstos por el PGOU/88 y en la Propuesta del PEC).

6.2.3.2.- PARÁMETROS JURÍDICO-URBANÍSTICOS TOTALES DERIVADOS DEL DESARROLLO DE ESTE PEC.

En consecuencia, **los nuevos Parámetros totales (sumados a los preexistentes) derivados de la Ordenación propuesta por el PEC** se pueden sintetizar en:

Superficie (definitiva) del ámbito del PEC (ST) ……1.432.363,54 m²s.

Edificabilidad Total ámbito PEC (EB) ……..1.655.462,81 m2t.

Edificabilidad Bruta Preexistente (Catastro 2017)……...1.388.944,00 m²t.

Edificabilidad Bruta Pto. Asumido (PIN PISCINAS)……..27.385,33 m²t.

Nueva Edificabilidad Bruta en el PEC ……84.763,95 m²t.

Índice de Edificabilidad Bruta (IEB) …….....1,156 m2t/m2s.

Edificabilidad Residencial …….....1.059.231,70 m2tR.

Edificabilidad Resid. Preex. (Catastro 2017)……..989.508,00 m²tR.

Edificabilidad Resid. Pto. Asumido (PIN PISCINAS)……..…27.385,33 m²tR.

Nueva Edificabilidad Resid. en el PEC……..42.338,37 m²tR.

Edificabilidad VPO…….25.403,02 m²tR.

Edificabilidad VRL……16.935,35 m²tR.

Índice de Edificabilidad Residencial (IER) …….0,7395 m2tR / m2s.

Nº (aprox.) Total de Viviendas en Ámbito PEC….....12.307 Viviendas.

Nº de Viviendas Preexistentes (Catastro 2017)……..11.609 Viviendas.

Nº de Viviendas Planeamiento Asumido (PIN PISCINAS)…….274 Viviendas.

Nº de Viviendas nuevas en el PEC.……..…….....424 Viviendas.

Nº Viviendas de Renta Libre (VRL)……..169 Viviendas.

Nuevas Viviendas Protegidas (VPO).....255 Viviendas.

Nº Viviendas nuevas Dotacionales (QR)……..……297 Viviendas en la opción de ejecución de Complejo Inmobiliario.

Nº Viviendas nuevas Dotacionales (QR)……...…448 Viviendas en la opción de no ejecución de Complejo Inmobiliario.

Densidad Residencial Media (sin QR) ……..……...85,92 vivs/Ha.

Nº (aprox.) de Habitantes (sin QR)…….....28.306,10 habs.

Superficie Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas……..254.360,68 m2s*.

Superficie Equipamientos Públicos…….....95.390,64 m2s.

Total Suelo Dotacional Público (24,47 % s/ ST)……...349.751,32 m2s.

Ratio Dotacional Pública ……..……...21,13 m2sDot/100 m2t.

Viario Público (Sin computar el Viario Interno de las 4 UEs ni de la UE-PIN): (32,72 % s/ ST) ……..……465.772,00 m2s.

Viarios de Coexistencia (11,43% s/ viario público) .....53.232,00 m2s.

*(Incluido los 53.232 m²s de Viarios de prioridad peatonal).

6.2.3.3.- CONCLUSIONES DERIVADAS DE LOS NUEVOS PARÁMETROS DERIVADOS DEL PEC.

De los parámetros expuestos en el Apartado anterior se deduce lo siguiente:

La Densidad Residencial Media no supera las 100 vivs/Ha-por lo que, sin perjuicio de que nada legal hubiera impedido su superación, se procede a mantener la cobertura formal suficiente para haber incrementado la edificabilidad preexistente en lo que urbanística y socialmente se ha considerado necesario en virtud de los objetivos establecidos en el PEC.

De hecho, **los incrementos de Aprovechamiento** que se han dispuesto cumplen las condiciones establecidas en el **artículo 76.3 LOTUP** y, en concreto, **las reservas de**

suelo Dotacional de suelo determinadas en función de los incrementos de aprovechamiento atribuidos no resultan inferiores, sino todo lo contrario, pues **la Ratio Dotacional obtenida de 21,13 m²sDot. / 100 m2t supera en un 28 % la Ratio Dotacional Potencial del PGOU de 16,52 m²s/100 m²t y un 49% la ratio Dotacional Preexistente en el Ámbito del PEC (14,18 m²s/100 m²t) lo que viene a expresar**, sin mayores argumentos, **la mejora muy sustancial que el PEC ofrece con relación a la calidad de vida de los vecinos del ámbito de la actuación**.

Por otro lado, resulta procedente señalar que la disposición adicional de la eventual superficie de **Red Primaria de Zonas Verdes que establece el artículo 75.2 de la LOTUP** para los Planes de Reforma Interior, no tiene razón de ser en este PEC. Téngase en cuenta que el PGOU/88 preveía como Sistema General de Zonas Verdes algunos espacios (v. gr. el Parque del Dr. Lluch) que ni cumplían las condiciones dimensionales establecidas entonces por la Ley del Suelo vigente, Texto Refundido de 1976, para considerarlos como tales, ni tampoco los cumplirían ahora con la nueva regulación de la LOTUP.

Asimismo, la mera constatación del incremento de Zonas Verdes y Espacios Libres que proporciona este PEC, sin entrar a considerar su condición de Ordenación Primaria o Secundaria, incremento que asciende al 45,74% (más de un tercio) sobre la preexistente, ya pone de manifiesto la innecesariedad de disponer nuevas reservas de Zonas Verdes en el ámbito del Cabanyal.

CUMPLIMENTACIÓN DEL ARTÍCULO 8.2 DEL ANEXO IV DE LA LOTUP

El artículo 8.2 del Anexo IV de la LOTUP, en el que se establece:

"8.2. Como regla general, la ordenación modificada tendrá un estándar dotacional global igual o superior al de la ordenación vigente, referidos al ámbito de la modificación. Cuando la modificación cambie el uso dominante del ámbito modificado, el estándar dotacional global de referencia será el del área urbana homogénea en la que esté incluido el ámbito de la modificación."

Vamos a comprobar la cumplimentación por parte del PEC de dicho precepto:

Como puede comprobarse en el Plano O.07 los Equipamientos nuevos que en incluyen en el PEC son los siguientes:

NUEVOS EQUIPAMIENTOS QUE SE GENERAN EN LA PROPUESTA DEL PEC	EQ-INT1	9.776,82 m²s
	EQ-INT3	740,97 m²s
	EQ-INT4	996,81 m²s
	EQ-INT5	354,08 m²s
	EQ-INT6	489,89 m²s
	EQ-INT7	725,27 m²s
	EQ-INT8	725,27 m²s
	EQ-NU1	968,41 m²s
	EQ-NU2	1.983,08 m²s
	EQ-NU3	3.240,48 m²s
	EQ-NU4ab	216,67 m²s
	EQ-AIS3	361,09 m²s
	TOTAL	**20.578,84 m²s**

Del mismo Plano O.07, también podemos observar la existencia de nuevos Equipamientos que se recogen en el PEC, pero que no estaban incluidos en el PGOU y que son los siguientes:

NUEVOS EQUIPAMIENTOS QUE SE RECOGEN EN LA TRAMITACIÓN DEL PEC	EQ-EX4	1.121,58 m²s
	EQ-EX6	2.385,54 m²s
	EQ-EX7	1.414,00 m²s
	EQ-EX9	290,75 m²s
	EQ-EX10	1.059,43 m²s
	EQ-EX11	1.061,58 m²s
	EQ-EX12	808,27 m²s
	EQ-EX13	1.066,21 m²s
	EQ-EX15	750,02 m²s
	EQ-EX17	352,72 m²s
	EQ-EX18	339,42 m²s
	EQ-EX19	166,47 m²s
	EQ-EX21	158,30 m²s
	EQ-EX22	419,60 m²s
	EQ-EX23	204,05 m²s
	EQ-EX24	196,43 m²s
	EQ-EX25	267,70 m²s
	EQ-EX26ab	2.232,20 m²s
	EQ-EX31	694,21 m²s
	TOTAL	**14.988,48 m²s**

Por otra parte, si analizamos el Plano O.06 las Zonas Verdes de nueva creación por el PEC son las siguientes:

ZONAS VERDES QUE SE GENERAN EN LA PROPUESTA DEL PEC	FINAL BLASCO IBAÑEZ (ZVNU1)	597,58 m²s	4.513,96 m²s
		734,86 m²s	
		924,54 m²s	
		2.256,98 m²s	
	CALLE SAN PEDRO (ZVNU7)	388,13 m²s	388,13 m²s
	UE4 (ZVINT1)	1.840,64 m²s	1.840,64 m²s
	ATENEO MUSICAL (ZVAIS1)	537,46 m²s	537,46 m²s
	JUNTO COLEGIO PUREZAS (ZVAIS2)	1.303,80 m²s	1.303,80 m²s
		TOTAL	**8.583,99 m²s**

Las superficies totales son las siguientes:

TOTAL NUEVAS SUPERFICIES DOTACIONALES	**29.162,83 m²s**

TOTAL NUEVAS SUPERFICIES DOTACIONALES (incluyendo las Dotaciones que se recogen en la Tramitación del PEC)	**44.151,31 m²s**

Calculemos por otra parte, las huellas de las nuevas edificaciones que se establecen en el PEC y que están ubicadas sobre suelos dotacionales y que resulta lo siguiente:

COMPUTO DE LOS SUELOS DOTACIONALES PREEXISTENTES EN EL ÁMBITO DEL PEC OCUPADOS POR PROPUESTAS DE EDIFICACIÓN.					
UE1	UE2 PAA3	UE3	BLOQUES ASTILLEROS	ENP	
891,89 m²s	1.173,13 m²s	2.375,25 m²s	837,82 m²s	3.213,03 m²s	
920,06 m²s	1.064,95 m²s	1.587,39 m²s	831,26 m²s	697,27 m²s	
619,70 m²s	740,94 m²s			777,67 m²s	
655,62 m²s	778,19 m²s				
1.330,05 m²s	696,91 m²s				
476,36 m²s	1.298,23 m²s				
796,62 m²s	1.020,08 m²s				
641,83 m²s					**TOTAL**
6.332,13 m²s	**6.772,43 m²s**	**3.962,64 m²s**	**1.669,08 m²s**	**4.687,97 m²s**	**23.424,25 m²s**

De toda la información expuestas podemos observar, que la superficie ocupada con nuevas edificaciones de 23.424,25 m2t y que la correspondiente a las nuevas dotaciones es de 29.162,83 m2t, en el caso de considerar solamente las dotaciones nuevas creadas por el PEC y de 44.151,31 m2t, si se consideran el total de dotaciones que se incluyen el PEC y que no se contemplaban en el PGOU de Valencia.

En cualquier caso, se puede concluir, que se cumplimenta lo establecido en el artículo 8 del ANEXO IV de la LOTUP.

6.2.3.4.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA DERIVADA DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS RELATIVAS A LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RESULTANTES DE LAS 4 UNIDADES DE EJECUCIÓN (SIN CONSIDERACIÓN DEL PIN) Y DE LA SUBZONA ENP.

1.- Como resumen sintético de las determinaciones básicas relativas a los aprovechamientos urbanísticos resultantes de las cuatro UEs y del Uso lucrativo Hotelero

localizado en la ENP, por su relevancia para el desarrollo del PEC y la formulación de la Memoria de Viabilidad Económica, procede señalar las siguientes conclusiones:

a). El **Aprovechamiento Bruto (AB)** total alcanzado por las **cuatro Unidades de Ejecución** asciende a: **54.522,37 uas.**

b). El **Aprovechamiento Público (AP)** obtenido **en las 4 UEs** y cuya finalidad es la obtención de suelo para Vivienda Protegida (VPO) para integrarla en el Parque Público de Vivienda en Arrendamiento, asciende a:

2.726,12 Uas (5% de AB), equivalente a:

(2.726,12 uas / 0,531889557 uas/m^2t) **5.125,35 m^2t. de VPO**,

equivalentes a **51 VPO** públicas a integrar en el **Parque Público de Viviendas en Alquiler**.

c). El **Aprovechamiento Adicional (AA)** obtenido **en tres de las 4 UEs**, cuya finalidad es la de financiar la **obtención de suelo para Dotaciones Aisladas** en localización exterior a las UEs, reurbanización de Infraestructuras preexistentes o financiación de operaciones de Rehabilitación o Regeneración Urbana, asciende a:

3.491,04 Uas.

d). El **Aprovechamiento correspondiente al Uso Hotelero en ENP** a incorporar al resto de recursos públicos para **financiar las Actuaciones Dotacionales Aisladas** localizadas en el interior del Barrio, asciende a:

15.600,00 Uas.

e). El **Aprovechamiento Subjetivo (AS)** obtenido de las 4UEs atribuible a los titulares del suelo de las UEs, asciende a:

48.305,21 Uas (88,60 % de AB)**.**

2.- El **Valor Económico de los Aprovechamientos que corresponden a la Administración** (con carácter patrimonial o fiduciario) como son los aprovechamientos **Público, Adicional y el Hotelero en ENP** anteriores, sobre la base del valor medio de la Unidad de Aprovechamiento urbanizado, 629,83 €/m^2t, de la unidad de aprovechamiento deducida del Estudio de Mercado, ascienden a las siguientes cantidades:

a). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Público, AP:**

2.726,12 uas x 629,83 €/ua = **1.716.991,06 €.**

b). **Valor** estimado del **Aprovechamiento Adicional, AA:**

3.491,04 uas x 629,83 €/ua = **2.198.761,02 €.**

c). **Valor** estimado del **Aprovechamiento correspondiente al Uso Hotelero en ENP:**

15.600 uas x 629,83 €/ua = **9.825.348,00 €.**

El Valor Total de los Aprovechamientos públicos mencionados, asciende a:

1.716.991,06 € + 2.198.761,02 € + 9.825.348,00 € **= 13.741.100,08 €.**

3.- Finalmente, en el **momento de desarrollo urbanístico** de cada una de las **Unidades de Ejecución** deberán **actualizarse los Valores de Repercusión** sobre la base de un **Estudio de Mercado actualizado** a ese momento.

7. VIGENCIA Y PLAZOS PARA LA REVISIÓN DEL PEC.

Como está establecido generalizadamente en el Urbanismo español, la vigencia del planeamiento es indefinida hasta que razones jurídico-urbanísticas, de manera motivada, requieren la revisión, al menos parcial, de las características y determinaciones pertenecientes a la Ordenación Estructural del modelo definitorio previsto por el planeamiento concreto.

En el caso de este PEC, la vigencia indefinida le es, obviamente, aplicable como corresponde a cualquier instrumento de planeamiento.

No obstante, teniendo en cuenta la ratio anual normalizada de producción residencial que, en este caso puede estimarse razonablemente en la promoción y ejecución de 10 viviendas por cada 1.000 habitantes/año y considerando los tiempos de gestión normal que conlleva el desarrollo de las Actuaciones Integradas, desde la aplicación del principio de prudencia procede establecer un **plazo para revisar el desarrollo del PEC en 15 años** contados a partir de la aprobación definitiva y la entrada en vigor del mismo.

8. CONCLUSIONES GENERALES A LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PEC.

8.1. Conclusión General.

Como conclusión general de esta Memoria Justificativa, cabe reseñar que **el modelo de desarrollo urbano** que se ha adoptado para la formulación de este PEC **cumple rigurosamente los principios y criterios** que presiden los objetivos sociales, urbanísticos y medioambientales establecidos en el Apartado 2 de esta Memoria.

Asimismo, queda demostrado que **los parámetros jurídico-urbanísticos** derivados de los incrementos de viviendas y de edificabilidad correspondientes a la **Propuesta de Ordenación del PEC, cumplen estrictamente los estándares y las determinaciones normativas y legales establecidas en el TRLS/15 y la RLOTUP/19 vigentes.**

Por otro lado, **la factibilidad jurídico-urbanística de la ejecución** de las previsiones de urbanización Rehabilitación y Regeneración urbanas que se prevén en este documento de PEC puede afirmarse que se encuentran garantizadas razonablemente mediante la **aplicación de los nuevos Instrumentos de Gestión Jurídico-urbanística y Económica** disponibles por la nueva legislación urbanística Estatal y Autonómica (ver apartados 5.1 y 5.2 de esta Memoria Justificativa) como son la innovadora utilización instrumental de las **Unidades de Ejecución en régimen de singulares Actuaciones de Dotación** (generadores de acotados excedentes de

aprovechamiento), así como los **Complejos Inmobiliarios** (con aplicación específica a los Edificios de Aparcamiento Público y, en su caso, de los "Alojamiento-Residencias Dotacionales").

De hecho, la **nueva "caja de herramientas jurídico-económicas"** posibilita, además, atribuir parte de los **excedentes de aprovechamiento urbanístico generados en la gestión** a las Actuaciones de Transformación Urbanística con la **finalidad de coadyuvar en la financiación de los costes derivados de los procesos de Renovación infraestructural y de Regeneración urbana** (Apartado 5.2.1 de la Memoria Justificativa, y marco legal vigente RLOTUP/19.

Asimismo, también queda asegurada la **Viabilidad Económica de las previsiones urbanizadoras y de ejecución del PEC, a**specto fundamental que no siempre se acomete con el rigor deseable en los tradicionales instrumentos de planeamiento. En este caso, el positivo resultado en el desarrollo de otra nueva técnica aportada por la reciente legislación urbanística, **la Memoria de Viabilidad Económica** que acompaña a esta Memoria, **lo garantiza detalladamente y con toda precisión**.

Obviamente, la disposición en la gestión de los citados instrumentos jurídico-urbanísticos será complementaria de la aplicación de los **recursos económicos**, si bien limitados por mor de la actual coyuntura, que corresponda tanto a los **privados**, propietarios y particulares especialmente beneficiados en la proporción establecida por la legislación vigente, así como de los **recursos públicos y ayudas oficiales** vigentes, Autonómicas, Estatales y Europeas, aplicables para el desarrollo de estos procesos de recuperación y regeneración urbana y social.

El PEC, como instrumento de planeamiento se constituye en un **elemento necesario, pero no suficiente**, para la regeneración del todo el Barrio, por ello se insiste tanto, en la importancia de la gestión, por medio de la potenciación de un instrumento como la **Oficina del Cabanyal-Canyamelar.**

Además, sería deseable que pudieran desarrollarse o ampliarse determinados aspectos que no son propios de un planeamiento, **como son un vademécum**

constructivo o un estudio cromático, pero que pueden ayudar extraordinariamente la recuperación de **un espacio patrimonial como es el Cabanyal-Canyamelar.**

8.2. Oficinas de Gestión ad hoc.

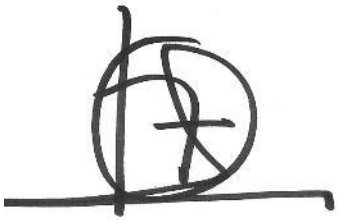
Finalmente, la **disposición de un Órgano de Gestión "de proximidad",** coordinado e integrado en la estructura municipal existente en el Ayuntamiento, que **se responsabilice del seguimiento y del control jurídico-urbanístico del desarrollo del PEC** se manifiesta como **necesario e imprescindible para poder garantizar la eficacia y agilidad** en el cumplimiento de las previsiones del Plan.

9. DISPOSICIÓN DEFINITIVA.

Hasta aquí la redacción explicativa y motivada del Documento Definitivo y Jurídico-urbanístico de Memoria Justificativa que forma parte esencial de la documentación completa que integra el expediente correspondiente al PEC final, Memoria que firmamos en representación del Equipo Redactor y que sometemos la Ayuntamiento Pleno de Valencia para su consideración político-urbanística y tramitación administrativa final con el objeto de proceder finalmente a su Aprobación Definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en Valencia de la Generalitat Valenciana.

Valencia, Invierno de 2020.

Por el Equipo Redactor.



Gerardo Roger Fernández Fernández. Luis Casado Martín.