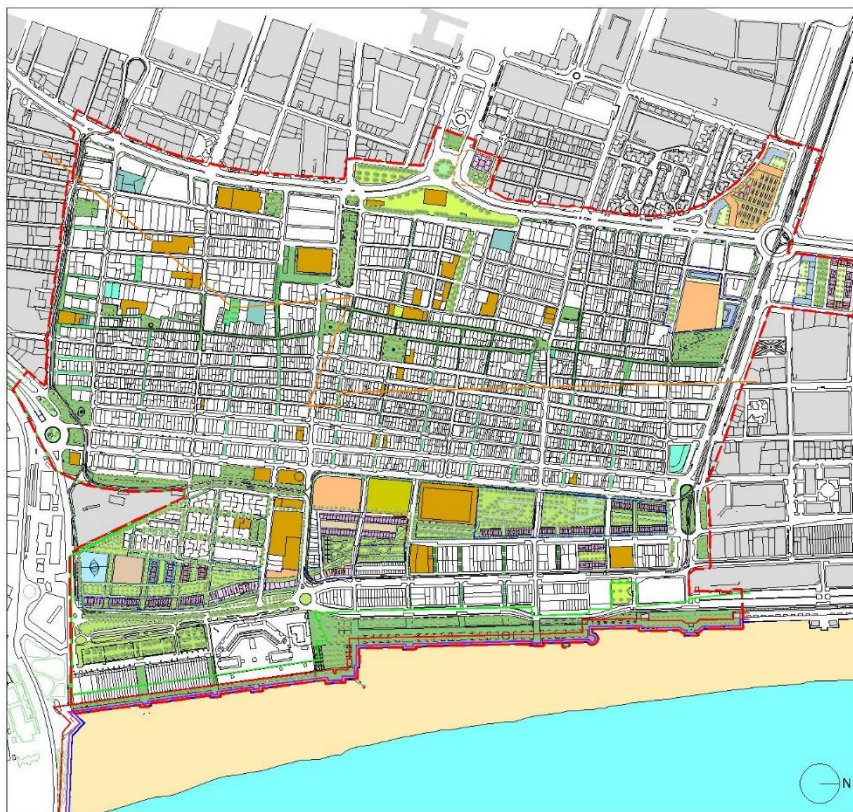


# RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

DOCUMENTO DEFINITIVO.

INVIERNO DE 2020.



## **PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO (PEC).**

### **DOCUMENTO DEFINITIVO.**

#### **RESUMEN EJECUTIVO.**

### **1. DATOS DE PARTIDA PARA LA FORMULACIÓN DEL PEC.**

#### **1.1.- Antecedentes Administrativos Generales.**

La formulación del PEC viene a **sustituir anterior Plan Especial** (aprobado en 2001) suspendido por el Consell de la Generalitat el 8/julio/2016 tras la Orden 3631/2009 del Ministerio de Cultura *“por la que se resuelve el procedimiento por expoliación del conjunto histórico del Cabanyal”*, **Plan que contemplaba la Prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez hasta la Playa y cuya ejecución destruía gran parte de la trama urbana y de los elementos protegidos del BIC del Cabanyal** (PEPRI/2011).

Posteriormente, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valencia de 8/septiembre/2016, la empresa pública municipal AUMSA procede a contratar en fecha 27/abril/2017 un Equipo Técnico de carácter multiprofesional (identificado al final de este Documento) con la finalidad de formular un **nuevo Planeamiento Especial que debe dirigirse a la Regeneración urbana y socioeconómica de los Barrios del Cabanyal, Canarymelar y su entorno (PEC)**, desde la aplicación de estrictos criterios de sostenibilidad.

Formulados los preceptivos documentos iniciales constitutivos del Documento Completo del Plan Especial, en concreto el Documento de Inicio, el Borrador de Plan y el Documento de Versión Preliminar y tras su sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica y a varios períodos de Información Pública y procedimientos de Participación Social, y una vez analizadas las Alegaciones presentadas y tras la aceptación de aquellas cuyo contenido contribuye a la mejora del Plan, se procedió a la elaboración del Documento Definitivo del Plan Especial PEC, del que este texto expone su Resumen Ejecutivo.

## 1.2.- Situación Actual del Barrio: Magnitudes Globales.

Las magnitudes básicas, globales y agregadas que resumen la **situación socio-urbanística actual del ámbito del PEC** son las siguientes:

. Superficie del Ámbito .....	1.432.363,54 m <sup>2</sup> s. (143,24 Has.).
. Edificabilidad Total .....	1.388.944 m <sup>2</sup> t.
. Índice de Edificabilidad Bruto .....	0,9697 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
. <b>Nº. Viviendas</b> (Padrón 2016) .....	<b>11.609 vivs.</b>
. <b>Población</b> (Potencial) .....	<b>26.700 habits.</b>
. Zonas Verdes (Públicas) .....	139.818,65 m <sup>2</sup> s.
. Equipamientos (Públicos) .....	57.028,80 m <sup>2</sup> s.
. <b>Ratio Dotacional</b> (preexistente) .....	<b>14,18 m<sup>2</sup>sDot./100 m<sup>2</sup>t.</b>



**FOTO AÉREA DEL ÁMBITO DEL PEC DEFINITIVO.**



## 2. OBJETIVOS BÁSICOS, JURÍDICO-URBANÍSTICOS y JURÍDICO-ECONÓMICOS QUE PRESIDEN LA FORMULACIÓN DEL PEC.

### 2.1.- OBJETIVOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS.

Los Objetivos básicos y fundamentales, en términos Jurídico-urbanísticos que presiden la formulación de este PEC se identifican y definen sintéticamente en dos grandes fines, la **“Regeneración urbanística”** y la **“Mejora cualificada”** del ámbito espacial del Barrio, teniendo como finalidad básica la optimización social y urbanística del uso y disfrute del mismo por la totalidad de sus vecinos y por el resto de los ciudadanos valencianos así como de sus visitantes externos.

Estos Objetivos podrían resumirse en **tres grandes Acciones Públicas** presididas por la idea-fuerza sintetizadas en la **“recuperación urbana y socioeconómica del Barrio”**:

**PRIMERA.- “Recuperar el mar”**, adoptando medidas estratégicas que propicien la “vuelta al mar del Barrio y, con él, de Valencia” mediante el fomento de la accesibilidad de la Ciudad a la Playa, no solo y sobre todo para los vecinos del Barrio (superándose las actuales barreras urbanas existentes), sino también para el resto de los ciudadanos con la finalidad de generar una recualificada y versátil trama viaria que de manera intencionada, genere dinámicas urbanas de **transversalidad y permeabilidad “Ciudad-Paseo Marítimo”** mediante la disposición de relevantes y numerosos itinerarios de “movilidad tranquila”.

**SEGUNDA .- “Recuperar la Población”**, adoptando medidas estratégicas que mejoren la calidad de vida del Barrio y la recualificación de sus espacios urbanos públicos con la finalidad expresa de **atraer hacia el “nuevo Barrio regenerado”** no sólo aquellos **vecinos que lo abandonaron** por causa de su degradación progresiva (entre ellas, la aplicación “demolicionista” del PEPRI/2011), sino también **nuevos habitantes, en número acotado, que enriquezcan** el tejido social del mismo.

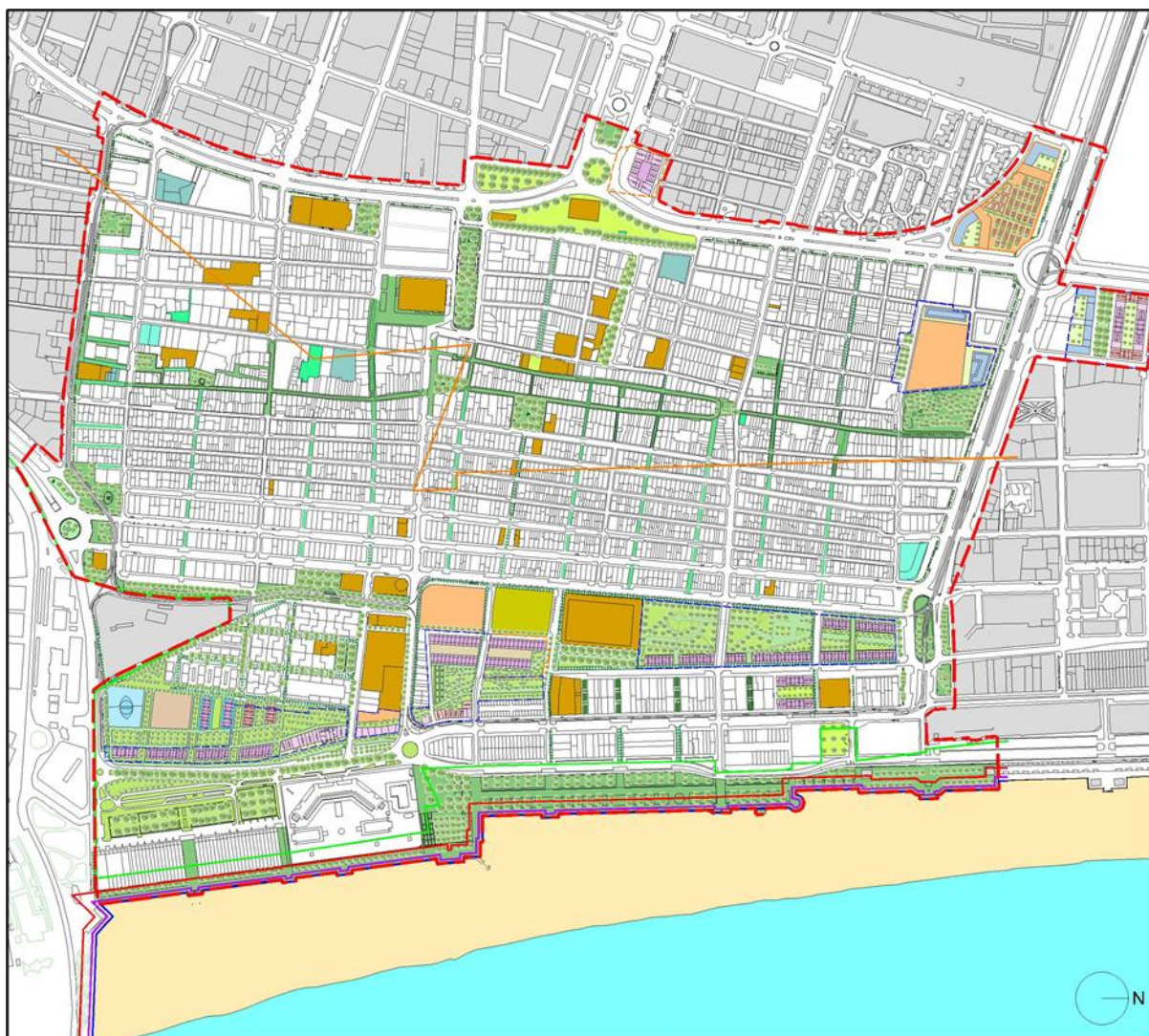
Para ello se disponen intencionadas estrategias socio-urbanísticas dirigidas a ese fin como, en primer lugar, la **Rehabilitación del patrimonio Residencial** existente (y en concreto del BIC), junto a la edificación de un acotado paquete de **nuevas viviendas**,

**mayoritariamente Protegidas que constituyan un Parque Público de Viviendas en régimen de Alquiler Social.**

Asimismo, se dispone la atribución **de usos Terciarios complementarios del uso Residencial**, con la finalidad de producir una deseable mixtura de actividades **que enriquezcan el tejido social y generen empleo cualificado**, así como se procede a la creación de **nuevas Zonas Verdes y Equipamientos públicos** que mejoran sustancialmente el espacio Dotacional preexistente en función de las demandas vecinales expresadas en los diversos procesos de Participación Social.

**TERCERA .- “Recuperar la calle y el espacio público”**, adoptando medidas estratégicas que por un lado enriquezcan la vida social del Barrio mediante la disposición normativa de la **ya señalada mezcla de usos urbanos** compatibles y diversos como son, además del Dotacional público, el Residencial, Terciario Comercial, Oficinas, Hotelero y dada su proximidad a la Universidad Politécnica, los relacionados con el uso Educativo-Universitario.

Asimismo, también se disponen aquellas otras medidas destinadas a **fomentar el uso tradicional de la calle como espacio de relación vecinal**, proyectando una relevante red mallada de **“calles de coexistencia”**, que articulada con la estructura de Zonas Verdes y Jardines (Infraestructura Verde) y junto a las medidas anteriores, fomenten la vitalidad del espacio público del nuevo Barrio que este PEC proyecta, **reinterpretando el antiguo y tradicional paradigma vecinal de “sopar a la fresca”**.



## ORDENACIÓN GENERAL DEL PEC.

### 2.2.- OBJETIVOS JURÍDICO-ECONÓMICOS.

Asimismo, el PEC adopta como Objetivo adicional básico de carácter Jurídico-económico (pero no por ello menos trascendente) la disposición de un marco explícito de **garantías jurídicas aplicables a la Viabilidad Económica** que se deriva de la ejecución de las previsiones urbanizadoras previstas en él, tanto en lo que afecta a la generación de un beneficio razonable y justo para la iniciativa privada, como para garantizar y optimizar un beneficio social adecuado en el desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas del PEC.

Para ello, se aplican las trascendentes **innovaciones instrumentales** que ofrecen tanto la reciente **Legislación Estatal como la Valenciana** (Actuaciones de Dotación, Complejos

Inmobiliarios, Memorias de Viabilidad Económica etc.), disponiendo, como **principio general, que las plusvalías adicionales que se generan** en el desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas previstas en el PEC que supongan un beneficio económico razonable, (en función del mandato constitucional a **impedir la especulación**, art.47 CE), **se reinviertan dentro del PEC** con la concreta finalidad de la obtención de los suelos Dotacionales, así como en la ejecución de concretas actuaciones de Regeneración urbana localizadas como Actuaciones Aisladas localizadas en el interior de la “ciudad consolidada” preexistente.

Se pretende, al fin y al cabo, optimizar la disposición de los siempre escasos recursos públicos mediante la **aplicación del principio básico del Sistema Urbanístico Español de reparto de Cargas y Beneficios**, procediendo a **relegar la aplicación de la Expropiación a aquellos casos extraordinarios** en que no sea posible la aplicación de los procesos de equidistribución señalados.

Dicho en términos coloquiales, **“que el Urbanismo pague el Urbanismo”**.

### **3. ESTRATEGIAS DE POLÍTICA URBANÍSTICA Y ECONÓMICO-FINANCIERAS ADOPTADAS PARA EL DESARROLLO DEL PEC.**

Este PEC ha adoptado concretas Estrategias de Política Urbanística y Económico-financieras dirigidas a la satisfacción de los Objetivos señalados en el Apartado 2 anterior.

De manera resumida se exponen a continuación las Estrategias de Política Urbanística adoptadas por el documento del PEC.

#### **3.1.- Estrategias de Política Urbanística.**

##### **3.1.1.- IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE GESTIÓN EN EL INTERIOR DEL BARRIO.**

Como primeras medidas de carácter básico-funcional y previas al inicio de la formulación técnica del PEC y a la aplicación de las Estrategias establecidas en el mismo, **procede analizar las tres situaciones fácticas posibles que se suscitan en el suelo Urbano**, es decir, **en el interior del Barrio**, a saber:



- a).- parcelas que conservan los atributos atribuidos por el PGOU a desarrollar en régimen de **Actuaciones Aisladas Edificatorias o Rehabilitadoras**,
- b).- las que reciben un incremento de aprovechamiento sobre el atribuido por el PGOU desarrollables en régimen de **Actuaciones de Dotación**, y
- c).- las que precisan de Urbanización y cesiones Dotacionales previas con sometimiento, bien al régimen de las **Unidades de Ejecución** a desarrollar mediante Programas de Actuación Integrada, PAIs, o bien, mediante el régimen correspondiente a los Programas de Actuación Aislada, PAAs,

De acuerdo a ello, **el PEC procede a identificar preferentemente las primeras y las terceras**. dado que las relativas al régimen de las Actuaciones de Dotación las contempla bien en los **Programas de Actuación Aislada**, bien, de manera integrada en el régimen correspondiente a las **Unidades de Ejecución "singulares"** a las cuales les vincula suelos Dotacionales Aislados, tal como se expone y especifica pormenorizadamente en las determinaciones Jurídico-urbanísticas establecidas en los Documentos de Normas Urbanísticas y de Memoria Justificativa del PEC.

En consecuencia, **el PEC contempla los siguientes tipos o categorías de suelo Urbano:**

1ª). Aquellas **Parcelas urbanas ya urbanizadas** ("suelo Urbano-Urbanizado"), **identificadas como Actuaciones Aisladas**, normalmente de titularidad uniparcilaria, constituyentes del tejido urbano básico del Barrio, que "operan" en régimen de "Actuaciones Aisladas Edificatorias/ Rehabilitadoras" y **a las que el PEC les mantiene el aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGOU vigente**. Obviamente, estas parcelas ocupan la mayor parte de la superficie del ámbito ordenado por el PEC,

2ª). Aquellos otros **suelos identificadas como Actuaciones Urbanizadoras** que, obviamente, para generar un nuevo tejido urbano requieren su Urbanización y cesiones Dotacionales internas previas, Actuaciones que **el PEC distingue en función del régimen al que se encuentran sometidas**, a saber:

a). al régimen de las "**Actuaciones Integradas**" a desarrollar mediante **Programas de Actuación Integrada, PAIs**, y que el PEC delimita y configura **en 4 Unidades de**



**Ejecución a las que se les vinculan suelos Dotacionales Aislados exteriores y localizados en el interior del Barrio, para ser obtenidos con cargo al Aprovechamiento Adicional** que estas Actuaciones disponen, nuevo concepto de aprovechamiento que lúcidamente establece la nueva Legislación Urbanística valenciana, así como

**b). al régimen de las “Actuaciones Aisladas” con atribución de Aprovechamiento**, así identificadas por su escasa dimensión espacial, a desarrollar **mediante Programas de Actuación Aislada, PAAs**, y que el PEC delimita y configura **en 3 ámbitos de ejecución**,

### 3.1.2.- DISPOSICIÓN DE ESTRATEGIAS DE POLÍTICA URBANÍSTICA.

**1ª).**- la **Primera Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de la aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad urbanística tal como se ha señalado en el apartado anterior, consiste en **disponer con carácter general el “suelo Urbano-Urbanizado” sin incremento de aprovechamiento** por entender no solo que el elevado número de edificios que integran el **Catálogo de Protección Patrimonial del PEC ( más de 1.600 edificios y bienes Catalogados** en sus diferentes intensidades de protección), sino que el resto de inmuebles se adecúan razonablemente a las características de tejido urbano preexistente y al modelo de desarrollo que este PEC propicia.

En este ámbito espacial se califican **15 Parcelas Aisladas para uso Dotacional** (a obtener para el dominio público mediante la aplicación de las Estrategias de Gestión urbanística establecidas en el PEC a través de su **vinculación a las Unidades de Ejecución y a su Aprovechamiento Adicional**) como suelos destinados a Zonas Verdes, Viario y Equipamientos públicos **que complementan 4 Actuaciones** que se encuentran **ya obtenidas**, así como **diversas Actuaciones Aisladas de Reurbanización y Regeneración urbana** cuya ejecución se desarrolla, igualmente, mediante las Estrategias de Gestión establecidas en el PEC. Asimismo, este suelo se conforma, también, como el ámbito de las **operaciones de Rehabilitación patrimonial** y en concreto, la rehabilitación de las viviendas integradas en el BIC y en el BRL (Bienes de Relevancia Local) **financiables mediante las ayudas públicas Estatales** (v. gr. Planes Cuatrienales de Vivienda), **Autonómicas, Municipales y Europeas** establecidas a esos efectos.



## ORDENACIÓN DEL URBANO – URBANIZADO

### (VISTA AÉREA OBLICUA)

2ª).- La **Segunda Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC consiste en la **delimitación de 4 nuevas Unidades de Ejecución (UEs)** con la finalidad de ordenar los “vacíos urbanos preexistentes” y anular los procesos de degradación que esa situación comporta, y con la determinación precisa de sus parámetros jurídico-urbanísticos, sobre todo los relativos a la atribución de **los aprovechamientos urbanísticos** (reajustados precedentemente en la formulación de la Memoria de Viabilidad Económica). **A ellos se les vincula, con carácter discontinuo, la gestión de parcelas Dotacionales Aisladas y Actuaciones de Reurbanización y Regeneración exteriores** a las mismas, tal como se ha señalado en el apartado 3.1.1. y en la anterior Estrategia.

El objetivo jurídico-económico de la vinculación de las Dotaciones Aisladas es evitar su obtención y ejecución por Expropiación onerosa con cargo a Presupuestos generales públicos (cuya aplicación siempre debe considerarse excepcional) y proceder a la prístina **aplicación de los procedimientos de gestión urbanística por Compensación con**



cargo a un **Aprovechamiento Adicional** que se generan en las UEs, a manera de “Unidades de Ejecución-Dotación” especiales.

Asimismo, **se mantiene la Unidad de Ejecución “PIN PISCINAS”** proveniente del Plan General vigente, actualmente en tramitación, si bien se procede a modificar su Ordenación Pormenorizada con la finalidad de adecuarla a los criterios básicos del PEC (transversalidad a la Playa, recuperación del patrimonio edificado de valor etc.). Complementariamente se procede a **reordenar el Suelo Urbano-Urbanizado de su entorno (denominado ENP)** con la disposición de nuevos Usos como con el **Hotelero de titularidad pública**, el de **Equipamiento (Deportivo)** o el de las **Viviendas Protegidas y Viviendas Dotacionales** que integrarán el **Parque Público de Viviendas en Alquiler**.



## PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “PIN PISCINAS” Y ENTORNO URBANO COLINDANTE (ENP)

3ª).- La **Tercera Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC se desarrolla sobre la base de una satisfacción razonable de los principios constitucionales (artículo 47) de garantizar el **derecho al uso de una vivienda** digna y a la adopción de las medidas encaminadas a **impedir la especulación** del suelo.

De acuerdo a ello y sin perjuicio de la disposición de viviendas derivadas de los procesos de **Rehabilitación del patrimonio residencial preexistente** y de las procedentes de **Actuaciones de Renovación urbana** en Parcelas Aisladas, el PEC procede a calificar **424 nuevas Viviendas** que se prevén en el desarrollo de las 4 Unidades de Ejecución, destinando un **60% de las mismas a Protección Pública (255 vivs.)** y el restante contingente de viviendas, **40%, a renta libre (169 vivs.)**.

Asimismo, el PEC establece la disposición de **296 Viviendas-Alojamientos Dotacionales (447 Vivs.** en la opción de no ejecutarlas en Complejo Inmobiliario) en suelo de dominio público derivado de su **calificación como Equipamiento Social** de cesión obligatoria y gratuita, destinadas a su asignación en régimen de **arrendamiento social a menores de 35 años, mayores de 65 y colectivos sociales vulnerables**.

Finalmente, sobre el patrimonio ya edificado se prevé el fomento de la **mejora de la eficiencia energética**, del **tratamiento de fachadas** y, sobre todo, de las **medianeras existentes**.



**JARDINES VERTICALES**

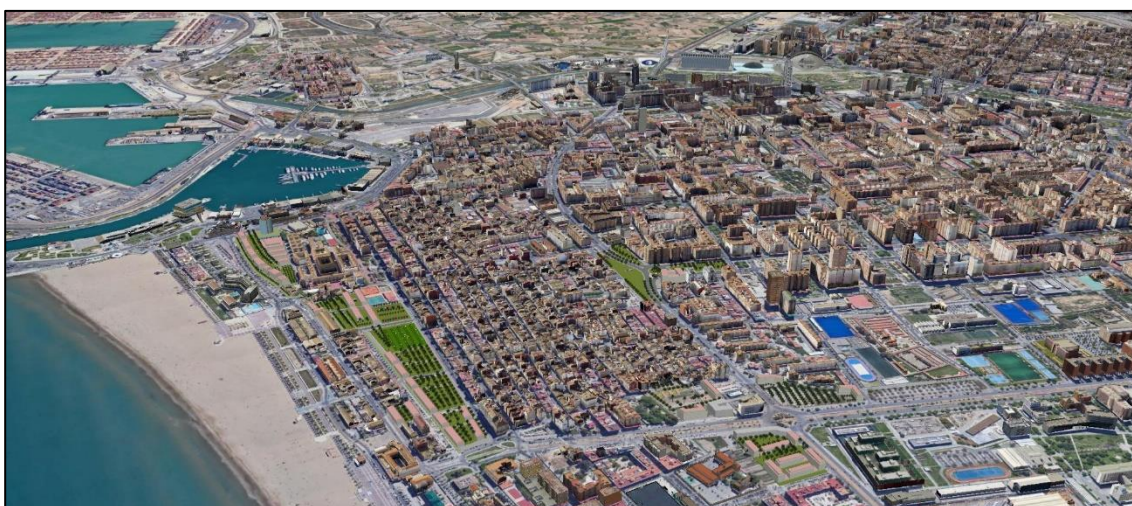
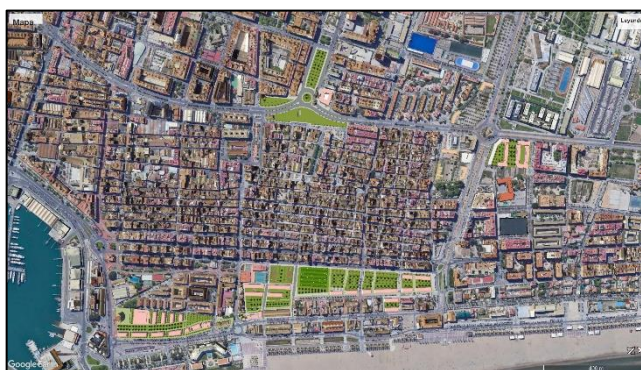


**MODALIDAD PICTÓRICA**

### **EJEMPLOS DE TRATAMIENTO DE MEDIANERAS**



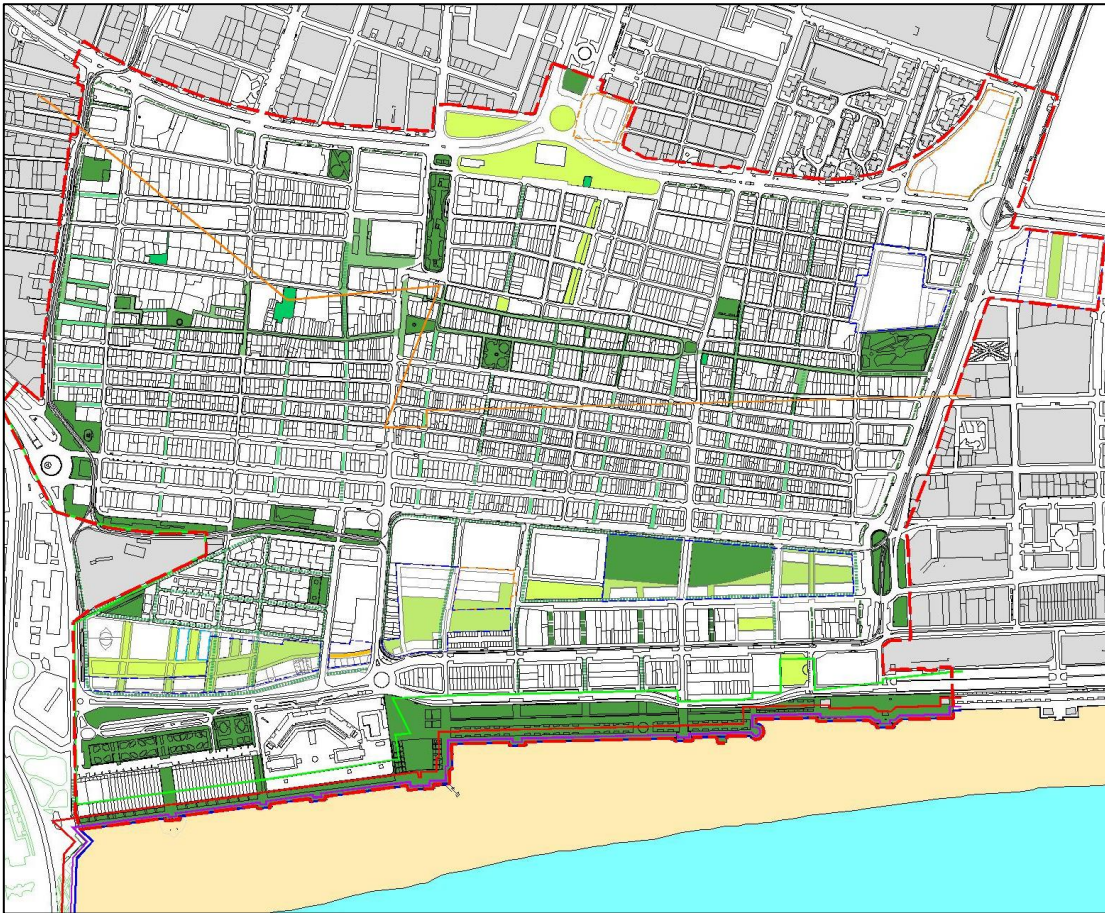
**4ª).- La Cuarta Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de los objetivos establecidos en las anteriores Estrategias y con la finalidad complementaria de **atemperar el incremento de precios del suelo y vivienda y paliar los procesos de gentrificación**, el PEC dispone una **regulación** expresa que controla racionalmente la implantación de **las Viviendas Turísticas**, así como y sobre todo la creación de un **Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler Social**, de gestión pública o concertada, dotado de una capacidad **de entre 850 y 1.000 viviendas**, Parque alimentado por el 60% de las VPO procedentes de las UEs (**255 vivs.**), por las Viviendas-Alojamientos Dotacionales (entre **296 y 447 vivs.**) y por las derivadas de la edificación de una parte de los suelos públicos originarios de la anteriores Expropiaciones ocasionados por la hoy felizmente anulada Prolongación de la Avda. de Blasco Ibáñez (mínimo **250 vivs.** aprox.).



## IMÁGENES AÉREAS CON LA NUEVA ORDENACIÓN DEL PEC



5ª).- La Quinta Estrategia de Política Urbanística que adopta el PEC sobre la base de satisfacer los objetivos de fomentar el acceso a la Playa, de “recuperar la calle” y de la mejora de la calidad de vida urbana para el uso de los vecinos del Barrio, el PEC dispone la **reconversión en “Viaros de Coexistencia”** de uso preferente al peatón y conformadores de una malla urbana de itinerarios de “movilidad reducida”, que alcanza los 53.232 m<sup>2</sup>s, el **10% de la superficie total de la Red Viaria** del ámbito espacial del PEC.



**MALLA DE VIARIOS DE COEXISTENCIA E INTEGRACIÓN  
CON SISTEMA DE ZONAS VERDES DEL PEC.**

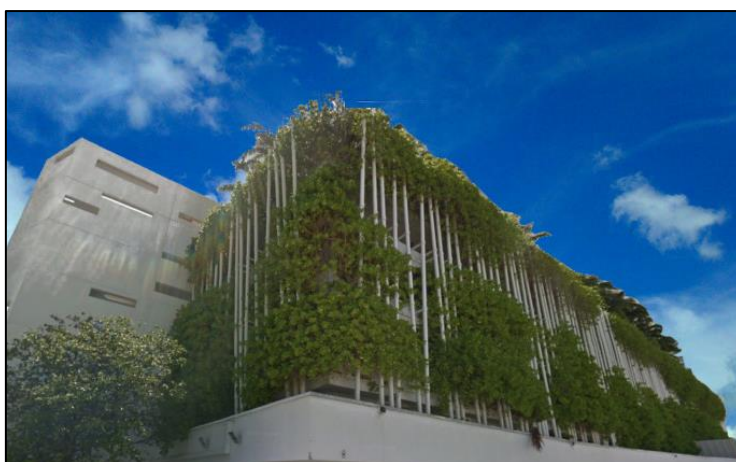
6ª).- La **Sexta Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de satisfacer el objetivo de recuperación y atracción vecinal de la Población mediante la **mejora explícita de la calidad y cantidad de los Espacios y Dotaciones públicas de relación social**, consiste en **incrementar** sustancialmente los suelos Dotacionales públicos destinados a **Zonas Verdes y Jardines** que alcanzan una nueva superficie de **201.128,68 m<sup>2</sup>s** (un **46,91% adicional** a la superficie de Zonas Verdes preexistentes), así como a **Equipamientos Sociales** públicos que alcanzan una nueva superficie de **95.390,64 m<sup>2</sup>s**. (un **55,31% adicional** al suelo de Equipamientos existente).



## PROPUESTA DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN “DOCTOR LLUCH”



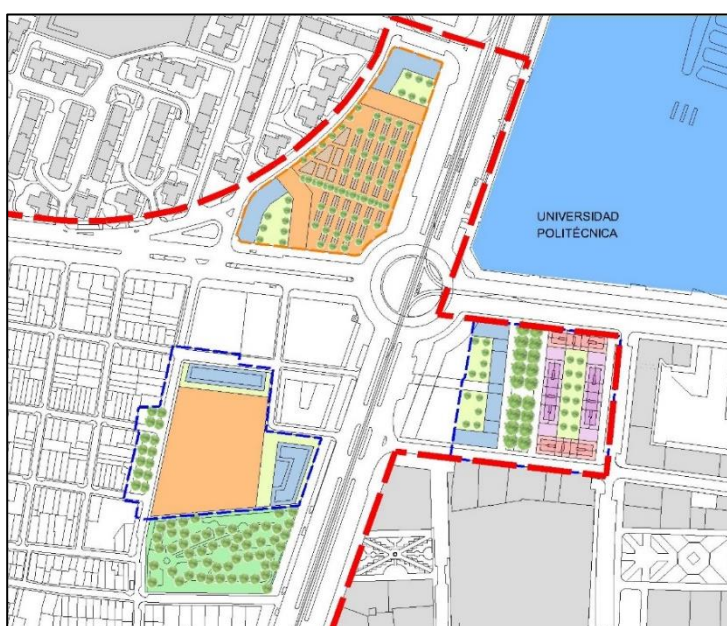
7ª).- La **Séptima Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de la 5ª) Estrategia anterior, consiste en disponer **5 Aparcamientos Públicos** con una capacidad total para **1.010 plazas ubicadas** en Edificación en altura, obtenibles como **cesión de Equipamiento Dotacional** y gestionables a **precios asequibles** y cuyas plazas **se destinan a los vecinos de las calles** que ven suprimidas las reservas de aparcamiento públicas ubicadas en superficie por causa de su transformación en **Viarrios de Coexistencia**.



**EJEMPLOS DE APARCAMIENTOS EN ALTURA.**



8ª).- La **Octava Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC consiste en la **disposición de Usos urbanos diversos** en su ámbito con la finalidad de **enriquecer el tejido social**, atribuyendo además del Residencial como uso característico, los usos Terciarios de **Comercio, Oficinas y Hotelero**, atribuyendo a este uso una **localización emblemática** en el entorno próximo a la Avda. de **Eugenia Viñes** (ver imagen del “PIN PISCINAS y ENP” de la 6ª Estrategia), así como el uso **Educativo-Cultural de carácter Universitario**, tales como Escuelas de Formación privadas, Residencias de Estudiantes etc., tanto para usuarios españoles y extranjeros (Erasmus).



**PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ÁREA  
TERCIARIO-EDUCATIVA UNIVERSITARIA.  
("Área Erasmus").**

### 3.2.- Estrategias de Política Económico-financiera.

#### 3.2.1.- CONSIDERACIONES FUNCIONALES PREVIAS.

Sin perjuicio de la financiación de las **Actuaciones de Rehabilitación** mediante Ayudas Públicas, como consideración previa a la aplicación de las Estrategias Económico-financieras y tal como se ha señalado en el anterior Apartado 2.2 “Objetivos Jurídico-Económicos”, conviene recordar que el PEC asume la disposición prevalente de un **marco explícito de garantías jurídicas aplicables a la Viabilidad Económica** que se deriva de la ejecución de las previsiones urbanizadoras previstas en él, aplicando para ello la **nueva “caja de herramientas” instrumentales que ofrecen las recientes y vigentes legislaciones Estatal y Valenciana**, disponiendo como **principio general que las plusvalías adicionales que se generan en el desarrollo de las Actuaciones previstas en el PEC se reinviertan en el Barrio** con la finalidad de la obtención de los suelos correspondientes a las Parcelas en situación de Aisladas calificadas como Dotacionales, así como en la ejecución de concretas Actuaciones de Regeneración Urbana localizadas, también de manera Aislada, en la “ciudad consolidada” preexistente.

#### 3.2.2.- DISPOSICIÓN DE ESTRATEGIAS DE POLÍTICA ECONÓMICO-FINANCIERA.

1ª).- La **Primera Estrategia de Política Económico-financiera** que adopta el PEC con respecto a la **obtención y ejecución de las previsiones Dotacionales contempladas en el “interior” de las Unidades de Ejecución** consiste en la disposición de los instrumentos clásicos derivados de la aplicación del tradicional **régimen del Aprovechamiento Tipo** (dentro de la horquilla **0,85 – 0,90 Uas/m<sup>2</sup>s**), garantizándose su factibilidad y rentabilidad sobre la base del resultado de la preceptiva **Memoria de Viabilidad Económica** que acompaña a la documentación del PEC.

2ª).- La **Segunda Estrategia de Política Económico-Financiera** que adopta el PEC para la **obtención y ejecución de los suelos Dotacionales externos a las Unidades de Ejecución**, teniendo en cuenta lo señalado en el Apartado 3.2.1 con relación al 2.2 anterior, el PEC establece como procedimiento de gestión la **vinculación discontinua** de dichos suelos **a las Unidades de Ejecución** con la finalidad de su obtención gratuita mediante la compensación con **el Aprovechamiento Adicional** establecido en las UEs (que alcanza

**3.491,04 uas, el 6,40 % del Aprovechamiento Bruto o Total correspondiente a las 4 UEs y que comporta unas plusvalías adicionales a invertir en el interior del Barrio cuantificadas en un valor económico aproximado de 2.198.761,02 €).**

En cualquier caso, tal como ya se ha expuesto en anteriores apartados, el Aprovechamiento Adicional señalado se atribuye de manera acotada a las 4 Unidades de Ejecución para posibilitar la obtención-ejecución de los suelos Dotacionales externos mediante **compensación en unidades de aprovechamiento de valor económico equivalente a los costes** correspondientes al Valor Residual de los suelos o a los correspondientes a la ejecución por Contrata de las Actuaciones de Reurbanización o de Regeneración Urbana sin tener que acudir a procedimientos de aplicación de recursos presupuestarios públicos extraordinarios o a procedimientos expropiatorios de impropia aplicabilidad en este caso.

Asimismo, con la misma finalidad financiera, se dispone **el Aprovechamiento que corresponde a la instalación Hotelera de titularidad pública** que se prevé en el PEC, cuyo valor económico asciende a más de **10,2 MM €**.

**3ª).- La Tercera Estrategia de Política Económico-financiera** que adopta el PEC con respecto a la promoción y edificación pública de las **Viviendas-Alojamientos Dotacionales y de los Edificios de Aparcamiento en altura** y con la finalidad de optimizar la financiación pública de su ejecución material, consiste en la **aplicación del régimen jurídico-urbanístico** establecido en la **legislación Estatal y Valenciana para los Complejos Inmobiliarios de carácter Urbanístico**, disponiéndose en el primer Sótano, Planta Baja y Primera en su caso, un uso Terciario privativo y en las Plantas Altas restantes los usos de dominio público correspondientes a las Viviendas-Alojamiento o a los Aparcamientos sociales, lo que permitirá la minimización en la disposición de recursos públicos de acuerdo al resultado que ofrezcan las preceptivas Memorias de Viabilidad Económica a formular.

#### **4. EL BARRIO TRAS LA EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PEC: MAGNITUDES GLOBALES AGREGADAS.**

La **situación del Barrio al año horizonte** (15 años) tras la ejecución del PEC, agregando las magnitudes derivadas de las previsiones establecidas en el mismo de nuevas Viviendas, nuevos suelos Dotacionales etc. a las magnitudes preexistentes (ver Apartado 1.2.- Situación Actual del Barrio: Magnitudes Globales) alcanzan las siguientes cantidades y ratios:

- Superficie (definitiva) del ámbito del PEC (ST) .....1.432.363,54 m<sup>2</sup>s.
- **Nº (aprox.) de Viviendas** .....**12.307 Viviendas.**
- Densidad Residencial Media .....85,92 vivs/Ha.
- **Nº (aprox.) de Habitantes** .....**28.306 hab.**
- Edificabilidad Residencial .....1.059.231 m<sup>2</sup>tR.
- Índice de Edificabilidad Residencial (IER) .....0,7395 m<sup>2</sup>tR / m<sup>2</sup>s.
- Edificabilidad Potencial Total ámbito PEC (EB) .....1.655.462,81 m<sup>2</sup>t.
- Índice de Edificabilidad Potencial Bruta (IEB) .....1,156 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas: .....201.128,68 m<sup>2</sup>s.
- Equipamientos Públicos.....95.390,64 m<sup>2</sup>s.
- Total Suelo Dotacional Público (24,47 % s/ ST) .....349.751,32 m<sup>2</sup>s.
- **Ratio Dotacional Pública** .....**21,13 m<sup>2</sup>sDot/100 m<sup>2</sup>t.**
- Viario Público (Sin computar el Viario interno de las 5 UEs):  
(35,71 % s/ ST) .....522.569,77 m<sup>2</sup>s.
- Viario de Coexistencia (10,18% s/ viario público) .....53.232,00 m<sup>2</sup>s.

Como resumen sintético y global de las previsiones Residenciales y Poblacionales del PEC se deduce que **el incremento de nuevas Viviendas**, con respecto a la situación actual, asciende aproximadamente a 700 Viviendas **(+6%)** y **el correspondiente a la Población**, a 1.600 nuevos habitantes aproximadamente **(+6% también)**, ratios muy adecuados a los **criterios de sostenibilidad** establecidos en la formulación de este PEC.

Asimismo, el **incremento de la Ratio de suelo Dotacional público supone un + 49% de las Zonas Verdes y Equipamientos** (21,13 m<sup>2</sup>s Dot/100 m<sup>2</sup>t frente a 14,18 m<sup>2</sup>s Dot/200 m<sup>2</sup>t), lo que pone de manifiesto la trascendental mejora que comporta el PEC para la calidad de vida del Barrio.



La formulación del Documento Definitivo del PEC se culminó en Invierno del 2020 con la finalidad de su sometimiento a la tramitación administrativa correspondiente a su Aprobación Definitiva.

Finalmente procede señalar el Equipo Redactor y los Documentos que conforman en entero Documento del PEC, a saber:

#### **EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO (PEC).**

**ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA:** PAU, S.L.P, Gerardo Roger Fernández, Arquitecto-Urbanista (Director del Equipo), Luis Casado Martín, Arquitecto, Roberto Zamorano, Informático y corrector de la Memoria Viabilidad y del Informe de Sostenibilidad Económica, Juan Molina, Grafista informático y Laura Salvo, Secretaria de Administración, Dirección y Composición documental.

**MEDIO AMBIENTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS:** EVREN, S.L.P. Juan Gumbau, Geólogo y Abogado y Enric Cardona, Ingeniero de Caminos.

**ASESORÍA JURÍDICA:** BUFETE CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, Sergio Fernández Monedero, Abogado, Responsable del Departamento de Derecho Público y Consejero de la Oficina de Valencia.

**ELABORACIÓN DEL CATÁLOGO:** Víctor Algarra, Historiador y Arqueólogo.

**COLABORADORES ESPECIALIZADOS**, durante la primera Fase de redacción del PEC (Documento de Inicio): Luis Francisco Herrero, Andrea Ariza, Alfonso Fernández y Aitor Varea, Arquitectos.

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.

#### **DOCUMENTOS QUE COMPORTA EL PEC DEFINITIVO.**

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Evaluación de Impacto Ambiental (integrada en los Documentos previos de Inicio y Borrador de Plan).
- Planos de Información y de Ordenación del PEC.
- Normas Urbanísticas.
- Memoria de Viabilidad Económica.
- Informe de Sostenibilidad Económica.
- Catálogo de Protección.
- Estudio de Integración Paisajística.
- Resumen Ejecutivo.

**Valencia, Invierno de 2020.**