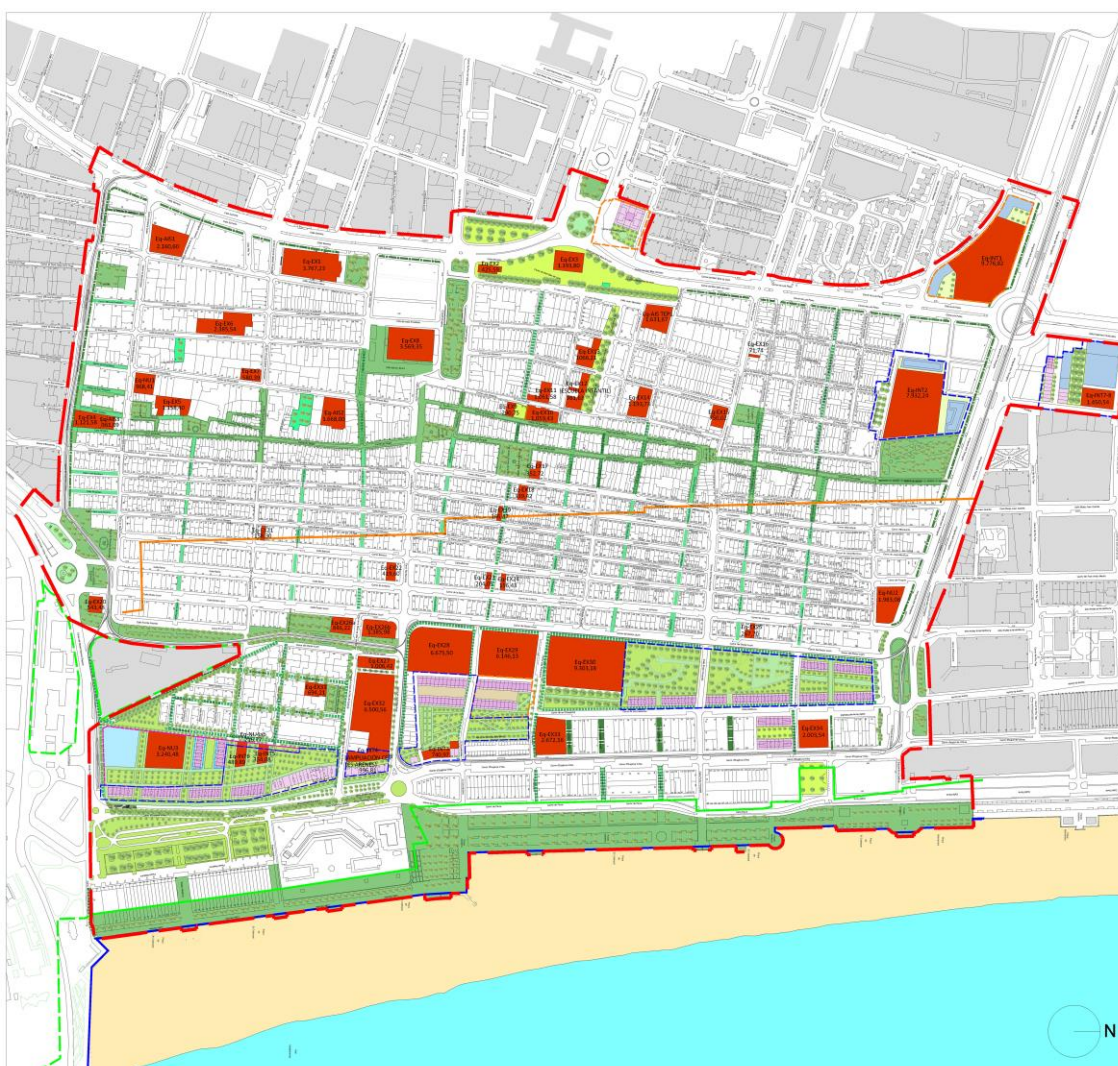


**ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-
CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).**

TEXTO REFUNDIDO APROBACIÓN DEFINITIVA

MAYO 2023

Tomo I. Memoria



ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	4
2.	DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN	7
2.1.	Antecedentes	7
2.1.1.	Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988.....	7
2.1.2.	La Revisión Simplificada del PGOU de Valencia.	8
2.1.3.	La Revisión Pormenorizada del Plan General.....	9
2.1.4.	Plan Especial de Protección y de Reforma Interior del Cabanyal- Canyamelar.	11
2.1.5.	Normas Transitorias de Urgencia del Cabanyal-Canyamelar.	11
2.2.	Ámbito territorial del PEC	12
2.3.	Objetivos de la actuación	13
2.4.	Alcance de la actuación	15
2.4.1.	Unidades de EJECUCIÓN en suelo urbano	15
2.4.1.	Planeamiento incorporado “PIN entorno piscinas”	23
2.4.2.	Programas de actuación aislada	25
2.4.3.	La infraestructura verde urbana del PEC	29
3.	ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS, INCLUIDA LA ALTERNATIVA CERO	38
3.1.	Alternativa 0.	38
3.2.	Alternativa 1	38
3.3.	Alternativa 2	39
4.	CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO	40
4.1.	Definición del ámbito del EIP.....	40
4.2.	Unidades de paisaje	41
4.2.1.	UP 1. Núcleo Histórico del Cabanyal	43
4.2.2.	UP 2. Antiguo trazados ferroviarios.....	47
4.2.3.	UP 3. Periferia de Levante	50
4.2.4.	UP 4. Frente marítimo	52
4.2.5.	UP 5. Clot.....	54
4.2.6.	UP 6. Barrios marítimos	56
4.2.7.	UP 7. Bloque Continuo Valencia	58
4.2.8.	UP8. Infraestructuras portuarias	59

4.3.	Recursos paisajísticos.....	60
4.3.1.	De Interés cultural y patrimonial.....	60
4.3.2.	De interés ambiental y visual	62
4.4.	Valoración del paisaje	63
4.4.1.	Unidades de paisaje.....	64
4.4.2.	Recursos paisajísticos	71
5.	RELACIÓN DE LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.	174
6.	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS.....	175
6.1.	Identificación y valoración de los impactos paisajísticos	176
6.1.1.	Unidades de ejecución en suelo urbano	176
6.1.2.	Planeamiento incorporado	179
6.1.3.	Programas de actuación aislada	180
7.	VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN.....	182
7.1.	Puntos de observación estáticos.....	182
7.2.	Puntos de observación dinámicos.....	187
8.	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	190
9.	RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL	205
10.	PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN (PROGRAMAS DE PAISAJE).....	228
10.1.	Programa de mejora del tratamiento de medianas existentes	228
10.1.1.	Identificación de problemas y conflictos existentes	228
10.1.2.	Delimitación gráfica del ámbito del programa	233
10.1.3.	Definición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios a obtener	234
10.1.4.	Descripción literaria y gráfica de las medidas necesarias para obtener los objetivos definidos	234
10.1.5.	Cronograma global de las actuaciones	239
10.1.6.	Medios y fuentes de financiación y tipo de gestión prevista	239
10.2.	Programa de remodelación del Paseo Marítimo	240
10.2.1.	Identificación de problemas y conflictos existentes	240
10.2.2.	Delimitación gráfica del ámbito del programa	245

10.2.3. DefiNición de los objetivos concretos del programa y de los beneficios a obtener	246
10.2.4. Descripción literaria y gráfica de las medidas necesarias para obtener los objetivos definidos	247
10.2.5. Cronograma global de las actuaciones	251
10.2.6. Medios y fuentes de financiación y tipo de gestión prevista	251
11. INCORPORACIÓN AL PEC DEL COSTE DEL PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN Y LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	252
12. PLANOS.....	253

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

La Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP) en su artículo 6 indica que “el paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje”.

La Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia, en sesión celebrada el día 8 de septiembre de 2016, decidió iniciar la tramitación del Plan Especial de Protección del BIC Conjunto Histórico del Cabanyal-Canyamelar (en adelante, el PEC).

El PEC contiene la regulación urbanística y patrimonial que afecta a su ámbito, con la finalidad de establecer la ordenación urbanística de esta área de acuerdo con los contenidos de la LOTUP, y desde el punto de vista patrimonial, de acuerdo con la Ley 4/1998, de 11 junio, de Patrimonio de la Comunidad Valenciana (LPCV) al incluir el ámbito del PEC el Bien de Interés Cultural del Cabanyal declarado por el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, del Gobierno Valenciano.

En síntesis, el PEC es un plan urbanístico que persigue la regeneración urbanística y patrimonial del Barrio del Cabanyal-Canyamelar, posibilitando 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.

Para ello, el PEC asume un enfoque transversal y holístico, adoptando un conjunto de medidas que abarcan los distintos campos de la actividad y la práctica urbanística.

Mediante moción del Concejal delegado de Planificación y Gestión Urbana del Ayuntamiento de Valencia de 5 de diciembre de 2017, en cumplimiento de los artículos 50 y siguientes de la LOTUP, se inició el procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica del PEC por el procedimiento simplificado, mediante la presentación de los preceptivos Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan.

Dicho procedimiento fue resuelto mediante la emisión del correspondiente Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por acuerdo de la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Valencia de fecha 27 de abril de 2018, en el que se indica, en su apartado segundo, que “la propuesta del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente conforme a los criterios establecidos en el Anexo VIII de la LOTUP”.

La LOTUP, en su artículo 43.2, indica que entre la Documentación sin eficacia normativa de los Planes Especiales, como es el caso del PEC, se deberá incluir como instrumento de paisaje un “estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en los anexos I y II de esta ley”.

El artículo 6.4 de la LOTUP indica que “Los instrumentos de paisaje serán:

- a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de esta ley.
- b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de esta ley.
- c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e integradas, conforme al anexo III de esta ley”.

Al tratarse el PEC de un instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica (si bien por el procedimiento simplificado), de acuerdo con el precitado apartado a) del artículo 6.4 de la LOTUP, el instrumento de paisaje que debe formar parte de la Documentación sin eficacia normativa del PEC es un estudio de paisaje; no obstante, debido a su especial naturaleza ya referida anteriormente como instrumento de planeamiento, y fundamentalmente por motivos metodológicos, se ha

decidido la redacción del presente Documento, con la denominación de Estudio de Integración Paisajística, si bien contiene toda la Documentación referida tanto en el Anexo I (contenido del estudio de paisaje) como en el Anexo II (contenido del estudio de integración paisajística) de la LOTUP, en particular el análisis de la ordenación territorial propuesta y de los procesos que se derivan de ella con incidencia en el paisaje, la definición de las unidades de paisaje en su ámbito de análisis, la fijación de los objetivos de calidad paisajística para unidades y recursos paisajísticos y la definición de programas de paisaje para la preservación, mejora o puesta en valor de los paisajes más valiosos.

Además, cabe destacar que el municipio de Valencia ya cuenta con el Estudio de Paisaje del PGOU Valencia de julio de 2010, documento que forma parte de la documentación complementaria de la Revisión simplificada del PGOU de Valencia que fue sometida a información pública por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de fecha 24 de septiembre de 2010 (DOCV nº 6.367 de 01/10/2010), instrumento de paisaje cuyas determinaciones han servido de referencia para la redacción del presente Documento.

Como consecuencia, en el presente Documento se materializa el instrumento de paisaje del PEC (en adelante el EIP), cuyo contenido se desarrolla en coherencia con lo indicado en los Anexos I y II de la LOTUP.

No obstante, las actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC que modifiquen sustancialmente la ordenación en él prevista, deberán incluir entre su Documentación integrante, un Estudio de Integración Paisajística particularizado, en el que, a la vista de la ordenación y edificaciones concretas que se vayan a desarrollar finalmente, analice en detalle los impactos visuales y paisajísticos de cada actuación, así como la necesidad de la introducción de las correspondientes medidas de integración.

En este sentido, estos Estudios de Integración Paisajística deberán ser coherentes con lo indicado en el presente EIP, que servirá de referencia para su redacción.

2. DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DEL ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

2.1. Antecedentes

En la Memoria Informativa del PEC se hace un exhaustivo examen de los antecedentes históricos del PEC. Por lo que se refiere a los más recientes, los antecedentes recogidos en la citada Memoria con especial incidencia en las determinaciones de PEC son:

2.1.1. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA DE 1988.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valencia fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Ordenación Urbana de Valencia, de fecha 28 de diciembre de 1988 y publicado en el BOP de 14 de enero de 1989 y en el DOGV de 16 de enero de 1989.

En los años que se sucedieron hasta la crisis que se inició en 2007 se desarrollaron la mayor parte de los Sectores de Suelo Urbanizable previstos en él.

La actividad inmobiliaria se centraba en la construcción de nuevas viviendas que dieron lugar a nuevos Barrios.

Aún puede observarse Sectores de suelo ya urbanizado provenientes de Sectores Residenciales del PGOU con solares sin edificar. También algunos de los Sectores en ejecución se vieron afectados por la crisis, quedando paralizados sin terminar las obras.

En el Suelo Urbano se construyeron viviendas en solares vacantes y se iniciaron bastantes Programas de Actuación Integrada en Unidades de Ejecución, la mayoría malograda con el advenimiento de la crisis.

Hasta hoy, solamente se han abordado dos operaciones de Regeneración Urbana en la Ciudad Consolidada de cierta envergadura, ambas gestionadas desde la Generalitat Valenciana y financiadas prácticamente en su totalidad por la misma.

La primera fue la operación RIVA que abordó la Regeneración Urbana de Ciutat Vella con la implantación de una Oficina de Gestión “in situ”. Iniciada con gran ímpetu en 1992, fue decayendo tras la pérdida del Gobierno Municipal por el Partido Socialista

hasta en cierre total de la Oficina de Gestión mencionada, tras la llegada al Gobierno por el Partido Popular.

La otra operación, denominada Plan RIVA de Ruzafa, se desarrolló en el Barrio del mismo nombre e igualmente con la implantación de una Oficina de Gestión, nutrida en parte con los restos de la Oficina primigenia del Plan RIVA. Esta operación, financiada principalmente desde la Generalitat Valenciana, ha tenido un impacto muy positivo sobre el Barrio, que en determinados momentos empezaba a “guetizarse”. Es un buen ejemplo de cómo con la inversión urbana, en este caso exclusivamente pública, puede “dar la vuelta” a una peligrosa degradación urbana que empezaba a alcanzar un punto de no retorno.

También merece la pena resaltar, por su incidencia directa en las determinaciones del PEC, el “Planeamiento Diferido” que se relegó en el caso de la Avenida de Blasco Ibáñez y del Cabañal.

Se puede, por lo tanto, concluir que después de casi treinta años que han pasado desde la puesta en vigor del Plan General de Ordenación Urbana, se ha cumplido en gran medida lo referente a nuevas urbanizaciones y edificaciones. Sin embargo, no se han producido significativos procesos de Regeneración Urbana y de Rehabilitación de Edificios, al margen de los casos ya mencionados.

2.1.2. LA REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PGOU DE VALENCIA.

El Ayuntamiento de Valencia decide al 23 de abril de 2004 iniciar los trámites administrativos para una Revisión del PGOU de Valencia.

En realidad, la figura utilizada regulada por la muy novedosa LRAU de 1994 y desarrollada, posteriormente, por una Instrucción de la Dirección General de Urbanismo, era la de Homologación Global Modificativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Con la promulgación la Ley 16/ 2005 de Urbanismo Valenciano (denominada LUV), se transformó la Homologación Global Modificativa por una Revisión Simplificada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Esta figura que se establecía en una Disposición Transitoria de la LUV estaba prevista para la Revisión de un Plan General que pretendiera el desarrollo de nuevos Suelos Urbanizables, sin realizar modificaciones en el Suelo Urbano.

Realmente, este cambio destaca la orientación básica de la Revisión del PGOU que no es otra que la priorización, de nuevo, de actuaciones de nueva planta, tanto de urbanizaciones como de edificación, postergando las actuaciones de Reforma y Regeneración urbanas en la Ciudad Consolidada.

Esta orientación de nuevas actuaciones en Suelo Urbanizable, junto con la falta de un horizonte metropolitano, fueron las principales críticas realizadas en los diversos debates sobre la Revisión del PGOU.

El tiempo ha transcurrido “a una velocidad de vértigo” y las cosas han cambiado por muchas razones, entre las que no son ajenas la extraordinaria crisis económica e inmobiliaria y el aumento de la sensibilidad social por la sostenibilidad urbana.

Sin pronunciarnos sobre la idoneidad de lo expuesto, de hecho, la Revisión Simplificada no fue aprobada, iniciándose una nueva época.

2.1.3. LA REVISIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL.

En estos momentos, con una nueva legislación, tanto estatal como autonómica, con un Gobierno Municipal, con una orientación política completamente distinta a la gobernante hasta el 2014 y con un entorno social y económico mucho más sensible a la sostenibilidad, se inicia un proceso en el que se prima la Rehabilitación y la Regeneración urbana.

En realidad, se trata de un “reciclaje” de la propia Ciudad con la finalidad de conseguir una sensible mejora de la calidad urbana y edificatoria.

Una Revisión Pormenorizada significa trabajar sobre la “Ciudad Consolidada” en el propio Suelo Urbano, confiándose la Revisión Estructural en un Plano Territorial Metropolitano que está llevando a cabo la Conselleria de Urbanismo de la Generalitat.

Ello nos lleva a unas nuevas problemáticas para las que, afortunadamente, se han creado nuevos instrumentos jurídicos urbanísticos para facilitar su gestión.

El ámbito M-4 del PGOU, se sitúa en el extremo Oriental de la Ciudad, junto al mar: limita al Norte con la calle de la Remonta; al Sur con la calle Francisco Cubells, Plaza de la Armada Española y área portuaria; al Este con las calles Dr. Lluch y Reina; y al Oeste con las calles Vicente Brull, Francisco Baldomá, Bulevar de Serrería, Vicente Ballester y Pedro Maza.

El PGOU señala para el conjunto de dicho ámbito de planeamiento (ficha de planeamiento de desarrollo) una superficie a ordenar de 498.300 m²s.

En la Ficha de Características para el desarrollo del planeamiento en el ámbito M-4 Cabanyal-Canyamelar del PGOU se establecen los siguientes objetivos:

- *Redefinición de los catálogos, grados de protección y alcance de los mismos.*
- *Definición de los usos y aprovechamientos desde la perspectiva de la conservación de tipologías arquitectónicas y tramas urbanas fundamentales existentes, que sean compatibles con la ordenación prevista para la conexión del Paseo al Mar con el Paseo Marítimo. Esta conexión, en su caso, quedará ordenada y desarrollada a través de este plan, previo análisis y decisión sobre su continuidad o no, con similar o diferente traza y anchura. Se deberá prever, en cualquier caso, los mecanismos de gestión urbanística adecuados para asegurar un justo reparto de beneficios y cargas.*
 - *Definición de alineaciones exteriores e interiores en base a criterios de protección y regularización y esponjamiento de espacios privados y públicos.*
 - *Previsión de nuevas dotaciones públicas y privadas que podrán complementar a las ya grafiadas en el Plano C.*
 - *Redefinición de normativa de usos.*
 - *Ordenación del área terminal de la Avda. Blasco Ibáñez donde se ubica la nueva Estación RENFE - CABANYAL y ordenación resultante de la formulación elegida para la conexión de la Ciudad y el frente marítimo.*

- *El Plan Especial seguirá los criterios establecidos en el apartado 2.2.2. de la Memoria Justificativa respecto de la asignación de edificabilidades en la prolongación del trazado actual.*

El conjunto del ámbito M-4 se encuentra clasificado por el PGOU como Suelo Urbano. La calificación urbanística es la de CHP-2 (Conjunto Histórico Protegido del Cabanyal-Canyamelar), con una sola excepción: la manzana comprendida entre las calles del Arcipreste Vicente Gallart, Vicente Brull, Mariano Cuber y Francisco Baldoma que está calificada como ENS-1 (Ensanche).

2.1.4. PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR DEL CABANYAL-CANYAMELAR.

Tal como ya se comenta en la Memoria Informativa del PEC, el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar se aprobó en 2001. En su ámbito se incluye una Prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez, con una reducción de la sección a 50 metros de anchura y con una ligera modificación en la dirección de su trazado.

Se crea para su gestión una Sociedad Mixta con participación de la iniciativa privada denominada “Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.”. Con posterioridad y a causa de la crisis, la participación privada decae, quedando la Sociedad Pública como única gestora de su totalidad, con una participación paritaria del Ayuntamiento de Valencia y la Generalitat.

El mencionado PEPRI es suspendido por el Ministerio de Cultura por medio de la “Orden CUL/3631/2009, de 29 de diciembre, por la que se resuelve el procedimiento por expoliación del conjunto histórico del Cabanyal”, instando a su modificación, cumplimentando las determinaciones establecidas en la propia Orden.

2.1.5. NORMAS TRANSITORIAS DE URGENCIA DEL CABANYAL-CANYAMELAR.

Tras el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de 30 de julio de 2015, se dejó constancia de la voluntad municipal para la elaboración de un nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico del Cabanyal-Canyamelar (este PEC) desistiendo de la tramitación iniciada del documento de adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar a la Orden del Ministerio de Cultura

CUL/3631/2009 e instando a la Generalitat a la derogación parcial del PEPRI aprobado en 2001, por terminar la expoliación del Conjunto Histórico del Cabanyal, de conformidad con la referida Orden Ministerial, manteniendo exclusivamente la vigencia de su Catálogo, así como la delimitación, ordenación y régimen urbanístico de los Ámbitos de Actuación 1.01, 1.02 y 4.01 delimitados por el PEPRI que amparan actuaciones básicamente de reequipamiento dotacional, cuyo mantenimiento resulta conveniente por razones urbanísticas y sociales.

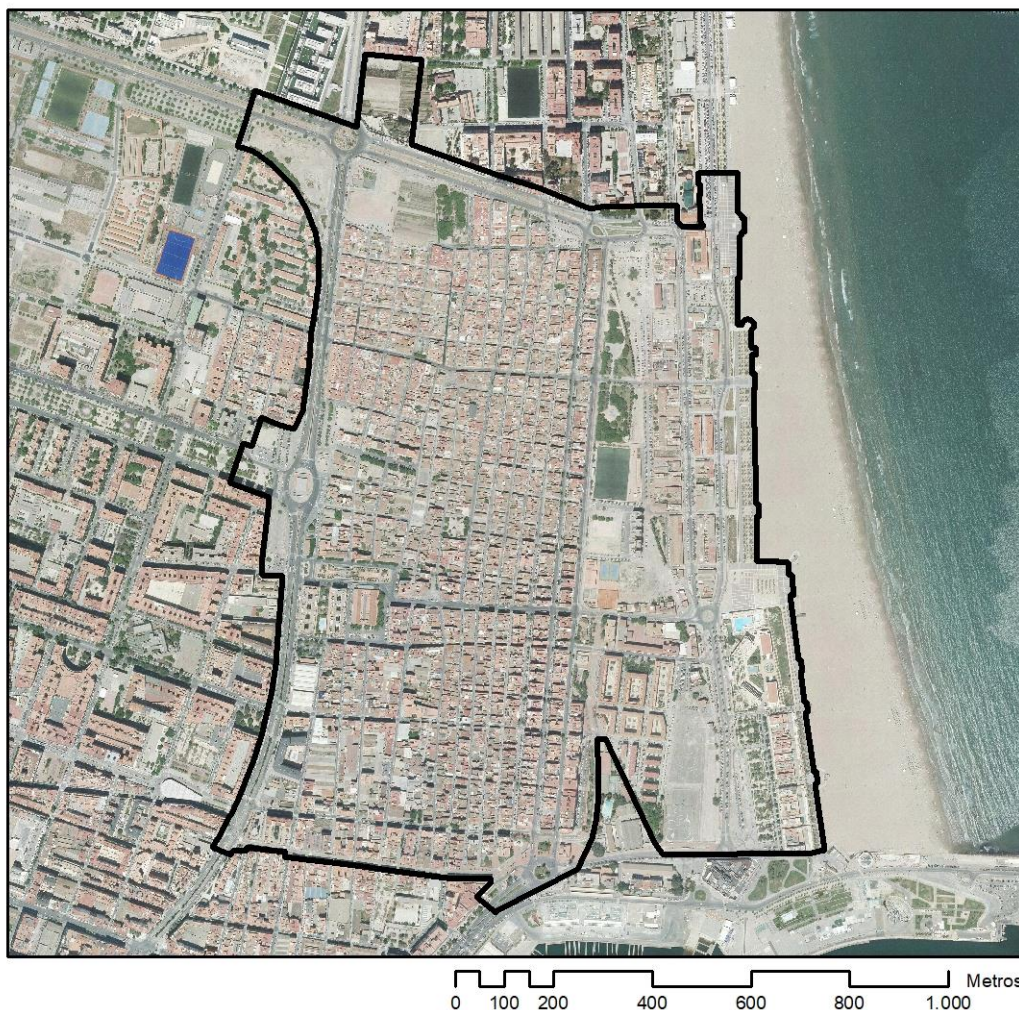
Por Acuerdo de 8 de julio de 2016 del Consell, se suspende el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Cabanyal-Canyamelar y se aprueban las Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para dicho ámbito del Municipio de Valencia.

2.2. *Ámbito territorial del PEC*

El ámbito de actuación del PEC, está delimitado, a grandes rasgos, por la Avenida de la Serrería al Oeste, la Avenida dels Tarongers al Norte, la Calle Fernando Cubells y Marcos Sopena al Sur y el dominio marítimo-terrestre al Este. Queda excluido de dicho ámbito la Zona Portuaria de morfología triangular recayente a la calle Marcos Sopena. Se incluye en la Alternativa algunos terrenos existentes en la parte exterior de las Avenidas de Serrería y dels Tarongers.

La superficie total del ámbito es de 1.432.363,54 m²s y la superficie protegida declarada BIC asciende a 283.130 m²s.

La delimitación del ámbito del PEC se recoge en la figura adjunta y en *el Plano 1. Situación y Emplazamiento*.



2.3. Objetivos de la actuación

El Objetivo principal del PEC consiste en la regeneración y mejora urbana de todo su ámbito territorial.

Los objetivos complementarios (“ideas fuerza”) del PEC son:

- *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.*

Estos objetivos e ideas fuerza se concretan mediante las siguientes acciones:

a) 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. El PEC se plantea que el Barrio “recupere el mar”, por lo que se propone plantear una Ordenación en la que prime la transversalidad.

b) 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.

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 los solares vacantes, 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.

c) 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 se convierta en un soporte físico ambiental y de uso fundamentalmente vecinal

2.4. Alcance de la actuación

El alcance de la actualización se materializa en la ordenación urbanística propuesta y en la formulación de un Catálogo de Protecciones, que se describen brevemente a continuación a partir de lo indicado en la Memoria Informativa del PEC, a la que se remite para su descripción completa y exhaustiva.

2.4.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

El PEC propone las siguientes unidades de ejecución, cuya delimitación queda recogida en el plano nº 2. *Ordenación propuesta*.

Unidad de Ejecución nº 1. “Doctor Lluch”.

Queda delimitada por la Avenida dels Tarongers al N, la Calle Doctor Lluch al W, la calle Astilleros el E y las instalaciones deportivas del Dr. Lluch al S. La ordenación prevista y la delimitación sobre ortofoto son las siguientes:



LEYENDA

- | | |
|---|---|
| — LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL | EQUIPAMIENTO (QM) |
| --- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN | ZONA VERDE PÚBLICA (ZV) |
| - - - LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN ÁMBITO ENP | APARCAMIENTO (1 m.) BAJO Z. V. PÚBLICA (ZV) |
| - - - LÍMITE P.A.A. | EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL (QR) |
| — TRAZADO TRANVÍA | SENDERO PÚBLICO |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (EDA) | ZONA VERDE PREEXISTENTE |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Tip. Preeistente) | ACTUACIÓN DEPORTIVO - ESPACIOS LIBRES EDUSI |
| ZONA VERDE PRIVADA (ZVP) | EDIFICIO PREEXISTENTE (CHP) |
| TERCIARIO HOTELERO (TER-THO) | 1 Nº DE EDIFICIO |
| ENCLAVE TERCIARIO COMP. RESIDENCIAL COMUNITARIO | PLANEAMIENTO INCORPORADO "PAI PISCINAS" |
| TERCIARIO COMERCIAL (TER-TCO) | |



UE1. Unidad de Ejecución nº1. "Dr. Lluch"

La tipología de la edificación prevista es de bloques exentos de viviendas pasantes (EDA), con tres plantas+bajo cubierta (III+BC).

Dos de los bloques se ubican al oeste de la UE, en la propia calle de Dr. Lluch y otros seis se sitúan en la calle de Astilleros, configurándola por uno de sus lados y colindantes a una gran Zona Verde que se proyecta como complemento al actual Jardín del Dr. Lluch.

Con la ordenación propuesta, se genera un gran espacio abierto de directriz N-S, constituyendo un continuo desde las instalaciones deportivas en la avenida del Mediterráneo hasta la Avenida dels Tarongers. En la Zona Verde, que ocupa el centro de la UE, se propone la creación de un conjunto de senderos transversales que la permeabilicen peatonalmente y favorezca la transversalidad hacia el frente marítimo, así como una intervención de mejora, tanto morfológica como funcional de lo ya existente. También se prevé la generación de un itinerario ciclo peatonal en la calle Astilleros, a desarrollar sobre el antiguo trazado de las vías del tren, que formará parte de la Infraestructura Verde del PEC.

En resumen, 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. Todo ello compatibilizándolo con la necesaria transversalidad hacia el frente marítimo que constituye uno de los objetivos básicos del PEC.

Unidad de Ejecución nº2. "Mediterrani"

Esta unidad de ejecución se localiza entre las calles Mediterráneo, Eugenia Vinyes, Dr. Lluch, Prolongación de Amparo Guillén y Bloque de Portuarios. La delimitación sobre ortofoto y la ordenación propuesta son las de las siguientes figuras:



LEYENDA

- | | |
|---|---|
| --- LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL | EQUIPAMIENTO (QM) |
| --- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN | ZONA VERDE PÚBLICA (ZV) |
| --- LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN ÁMBITO ENP | APARCAMIENTO (1 m.) BAJO Z. V. PÚBLICA (ZV) |
| --- LÍMITE P.A.A. | EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL (QR) |
| --- TRAZADO TRANVÍA | SENDERO PÚBLICO |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (EDA) | ZONA VERDE PREEXISTENTE |
| RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Tip. Preeistente) | ACTUACIÓN DEPORTIVO - ESPACIOS LIBRES EDUSI |
| ZONA VERDE PRIVADA (ZVP) | EDIFICIO PREEXISTENTE (CHP) |
| TERCIARIO HOTELERO (TER-THO) | 1 N° DE EDIFICIO |
| ENCLAVE TERCIARIO COMP. RESIDENCIAL COMUNITARIO | PLANEAMIENTO INCORPORADO "PAI PISCINAS" |
| TERCIARIO COMERCIAL (TER-TCO) | |



UE2. Unidad de Ejecución nº2. "Mediterrani"

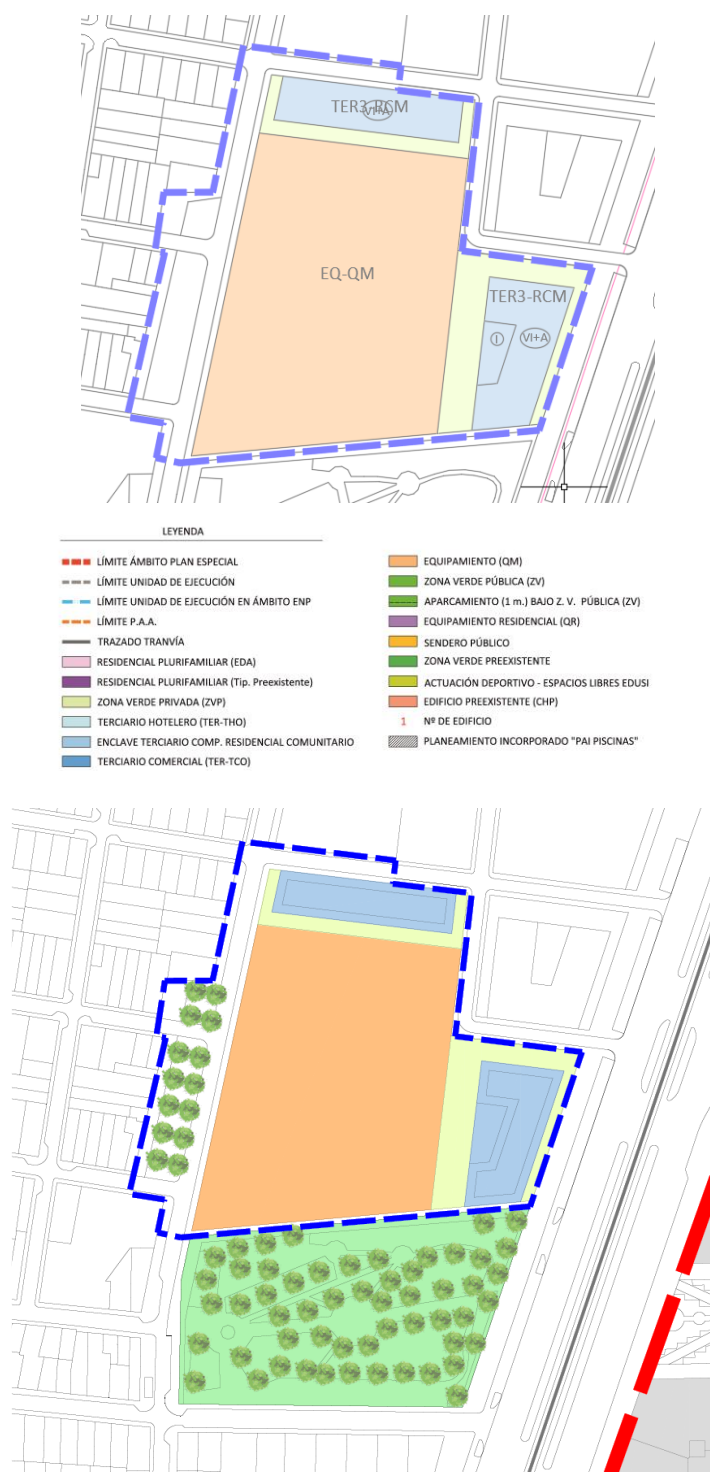
Esta Unidad de Ejecución se articula en torno a dos bloques de viviendas pasantes, con tres alturas con bajo cubierta (III+BC) y directriz paralela a la línea de costa, con una zona verde entre ellos en la localización de los restos de antiguos pavimentos de rodado existentes. Los dos bloques y la zona verde interior presentan continuidad en tipología y configuración con los que se proyectan también en el PAA3. Entre estas edificaciones y la calle Eugenia Vinyes se genera otra amplia zona verde, a la que recae otra hilera con edificación III+BC destinada a QR residencial dotacional con fachada también a Eugenia Vinyes, respetando las edificaciones existentes en la actualidad, que quedarán macladas en la nueva manzana a desarrollar.

Esta Unidad de Ejecución, como la UE1, es atravesada por el sendero ciclo peatonal ("vía verde") que proviene de la zona de la Dársena y se prolonga por la calle Astilleros hasta Tarongers, articulando el nuevo espacio abierto generado y la Infraestructura Verde del PEC.

Unidad de Ejecución nº3. "Remonta"

Se localiza entre la Avenida dels Tarongers, Conde de Melito, el jardín de la Remonta y unos solares usados como aparcamiento junto al Tanatorio (calle Felipe Vives Cañamás). La delimitación de la unidad sobre ortofoto y ordenación propuesta se aporta en las siguientes figuras:





UE1. Unidad de Ejecución nº3. "Remonta"

La ordenación de la Unidad de Ejecución nº 3 se configura a base de dos boques de uso Terciario educativo, rodeados de una orla ajardinada, que se articulan en torno a una gran reserva de suelo destinada a uso dotacional múltiple (QM). Uno de los bloques terciarios recae a la Avenida dels Tarongers y el otro a la calle Felipe Vives Cañamás, completando de esta forma la pastilla actual de carácter dotacional-terciario.

La importante reserva de Equipamiento (QM), junto con el existente Parque de la Remonta al sur, hace que esta unidad se constituya como el enclave dotacional más importante de esta parte del Barrio.

Para los bloques terciarios se prevé una altura de seis plantas más ático (VI+A), tanto en el recayente a Tarongers como en el recayente a Felipe Vives Cañamás. En el primero, se adosa un bloque de menor tamaño de una altura en el lado que da al equipamiento programado.

Unidad de Ejecución nº4. “Fausto Elio”

Se encuentra delimitada parcialmente por las calles Ingeniero Fausto Elio y San Juan de Dios, al E queda delimitada por una zona de huertas, y al S por un desarrollo ya aprobado por el Ayuntamiento, que lo separa de la avenida dels Tarongers. Se trata de una Unidad de Ejecución que mantiene el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan General vigente.

La delimitación de la Unidad sobre ortofoto y ordenación propuesta se aporta en las siguientes figuras:





LEYENDA	
	LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL
	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
	LÍMITE P.A.A.
	TRAZADO TRANVÍA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (EDA)
	ZONA VERDE PRIVADA (ZVP)
	ENCLAVE TER. COMP. RESI.COMUNITARIO (TER3-RCM)
	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
	ZONA VERDE PÚBLICA (ZV)
	EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL (QR)
	Nº DE EDIFICIO



UE4. Unidad de Ejecución n°4. "Fausto Elío"

En esta Unidad de Ejecución el PEC propone un uso mixto Residencial con Terciario. El uso terciario se distribuye en dos bloques, uno situado en el flanco noroeste y otro hacia el flanco sur, separado del anterior por una zona verde. Más al sur del último, y separando la unidad de un desarrollo ya aprobado por el Ayuntamiento, se configura una pastilla residencial, que junto a otro bloque residencial y otro de equipamiento QR, limitan la unidad de ejecución por el este. El bloque residencial anejo al desarrollo ya aprobado cuenta con un pasaje por el que se accede a la zona verde interior.

Los bloques terciarios presentan alturas variables, de dos (II) hasta seis (VI) alturas. Los bloques residenciales tienen cuatro (IV), cuatro más ático (IV+A), cinco alturas (V y uno con planta baja diáfana y tres alturas (PBD+III), correspondiente al pasaje ya comentado. El bloque destinado a equipamiento QR cuenta con cinco alturas más ático (V+A).

2.4.1. PLANEAMIENTO INCORPORADO "PIN ENTORNO PISCINAS"

El PEC recoge como planeamiento incorporado con la denominación "PIN Entorno Piscinas" las determinaciones básicas del "PAI Entorno Piscinas", Programa de Actuación Integrada que se encuentra aprobado y en avanzado estado de tramitación (pendiente de aprobación de la reparcelación), lo que no permite una modificación sustancial de sus determinaciones básicas. El PAI incorporado, formulado por Gestión Directa por la empresa municipal AUMSA, procedió a la suspensión de su tramitación por causa de la decisión de desestimar la construcción de la Piscina Olímpica prevista en su momento, así como para armonizar su Ordenación urbanística a los criterios y nuevas determinaciones que se establecen en el PEC.

El ámbito se localiza entre las calles Eugenia Vinyes, Avda. Mediterráneo, Virgen del Sagrario, Montanejos y Dr. Marcos Sopena.

En el PEC se mantienen las determinaciones básicas del PAI originario, como son la delimitación del ámbito, la superficie de la misma, la Edificabilidad Bruta y el Uso Global. La propuesta de modificación en la Ordenación responde a propiciar la "permeabilidad" del Barrio hacia la Playa y el mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes (singularmente el chalet de Demetrio Ribes), así como para

acoger al eje vertebrador de Zonas Verdes que recorren de Norte a Sur el ámbito de PEC (Vía Verde que ocupa la antigua traza del ferrocarril de vía estrecha).

En las siguientes figuras se muestra la delimitación sobre ortofoto de la Unidad y la ordenación propuesta:



LEYENDA	
---	LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL
---	LÍMITE P.A.A.
---	LÍMITE UNIDAD DE EJECUCIÓN
---	TRAZADO TRANVÍA
	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (EDA)
	TERCIARIO HOTELERO (TER-THO)
	ENCLAVE TERCARIO COMP. RESIDENCIAL COMUNITARIO (TER3-RCM)
	ZONA VERDE PRIVADA (ZVP)
	PARCELA INTERIOR USO RESIDENCIAL
	DOTACIONAL RESIDENCIAL (QR)
	EQUIPAMIENTOS
---	LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
---	RIBERA DE MAR
---	ZONA DE INFLUENCIA (500 m. a partir ribera de mar)
	ZONAS VERDES EXISTENTES (ZVP)
	ZONAS VERDES DE NUEVA EJECUCIÓN EN SUELO PÚBLICO (ZVNU)
	ZONAS VERDES EN ACT. INTEGRADAS (ZVINT)
	ZONAS VERDES EN ACT. AISLADAS (ZVAIS)
---	VIARIOS COEXISTENCIA PROPUESTOS PEC
---	VIARIOS COEXISTENCIA PREEXISTENTES

PIN. "Entorno Piscinas"

En esta unidad de ejecución se prevé la construcción de varios bloques de edificaciones rodeando una pastilla de suelo dotacional, ocupando un gran descampado existente en la actualidad al inicio de Eugenia Vinyes en el que se tenía prevista la construcción de la piscina olímpica. La altura máxima prevista para estos bloques es de cinco plantas más ático (V+A), y están destinados al uso residencial y residencial dotacional QR. El área dotacional se cierra por el norte con dos bloques que a efectos de gestión se incluyen la UE2, también EDA de V+A.

En el interior de la Zona ENP y en los suelos de la Zona PIN contigua se dispone de una gran franja verde, Espacio Libre, que conforma junto a las Zonas Verdes de la UE2 y UE1, la gran vía verde que atraviesa de Norte a Sur la totalidad del Ámbito del PEC. Además, en el extremo sur de la Zona ENP, y recayendo en la calle Doctor Marcos Sopena, se dispone de una Manzana de carácter Terciario – Hotelero.

Como se ha comentado, la propuesta del PEC respeta la alineación de las edificaciones existentes, particularmente la del Chalet de Demetrio Ribes. A los lados de esta edificación catalogada por el PEC, se prescriben dos franjas donde las alturas se limitan a cuatro (IV), para reducir impactos sobre la misma. También en la hilera entre las C/Virgen del Sagrario y Avda. del Mediterráneo se establece la limitación a cuatro plantas.

2.4.2. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA

El PEC también se implementa mediante el desarrollo de tres Programas de Actuación Aislada (PAA). Dos de ellos se identifican en los “bordes” del ámbito del PEC mediante la delimitación perimetral de aquellos suelos urbanos que se integran en manzanas “aisladas” que no cumplen las condiciones de solar por no disponer de un tejido urbano consolidado o por presentar un espacio urbano funcionalmente obsoleto o degradado que requiere una nueva Ordenación de la manzana, reajustando, en su caso, el uso anterior y disponiendo, en su caso, algún espacio público, así como atribuyendo nuevas edificabilidades con la finalidad de propiciar su integración en el entorno urbano donde se ubican y facilitar la conexión espacial del ámbito propio del PEC con el resto de la Ciudad de Valencia. El tercero de estos PAA se corresponde con el área en la que se localiza el llamado Bloque de Portuarios y su entorno inmediato.

Como en el caso de las Unidades de Ejecución, el PEC incorpora una Ordenación Pormenorizada indicativa para cada una de los PAAs. No obstante, en la formulación de la documentación del programa preceptivo para el desarrollo de cada uno de los PAAs, podrá proponerse, de manera justificada, una alternativa-modificativa que mejore la Ordenación recogida en el PEC mediante la formulación de un Estudio de Detalle, sin que pueda alterar, obviamente, ni el uso Global ni los aprovechamientos establecidos en las Fichas correspondientes. Este estudio de Detalle deberá incorporar, de acuerdo con el artículo 41 de la LOTUP, un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Los Programas de Actuación Aislada que contempla el PEC son:

Programa de Actuación Aislada nº1 “Avenida dels Tarongers”

Se localiza entre la Avda. dels Tarongers y las calles Luis Peixó y Yáñez de Almedina. A continuación, se muestra la delimitación sobre ortofoto del ámbito del Programa y la ordenación propuesta:



PAA1 “Avenida dels Tarongers”

Se trata de un área de forma cuasi triangular, situado en el cruce de la Avenida dels Tarongers 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 para utilizarla 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 en las que se propone un uso Terciario relacionado con la actividad Universitaria existente en sus cercanías, tanto de la Universitat de València como de la Universitat Politècnica, con cuatro plantas más ático (IV+A).

Programa de Actuación Aislada nº2 “Blasco Ibañez”

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



PAA2 “Blasco Ibáñez”

Como parte de este Programa, se redefine 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, obteniendo 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 pequeña manzana de 10 plantas de altura (X), que es la dominante en el entorno, prolongando la calle Amparo Ballester hasta el la propia Avenida de Blasco Ibáñez. Se trata de un Programa de Actuación Aislada, cuyo desarrollo es indispensable para la ejecución de la finalización de la Avenida de Blasco Ibáñez, con la configuración recogida en la Revisión Pormenorizada del PGOU actualmente en tramitación.

Programa de Actuación Aislada nº3 “Bloque Portuarios”

Se localiza entre las calles Pescadors, Bloque de Portuarios y el límite de la UE-2 “Mediterrani”.

A continuación, se muestra la delimitación sobre ortofoto del ámbito del Programa y la ordenación propuesta:



PAA3 “Bloque Portuarios”

El edificio de vivienda plurifamiliar “Bloque Portuarios” dispone en la actualidad de siete plantas de altura y alberga 168 viviendas; se sitúa entre el Campo de fútbol, los Campos de Tenis y la Lonja de Pescadores. 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”, tras la realización de diversos estudios sectoriales, se ha adoptado la opción de la Reedificación del mismo.

Como consecuencia, el bloque actual se sustituirá por sendos edificios pasantes de edificación abierta de tres plantas+bajo cubierta (III+BC) destinados a residencial, alineados con la línea de costa, que delimitarán una zona verde en su espacio interior dando continuidad a la ya definida para la UE2. El resto del ámbito del Programa está ocupado por otra zona verde

2.4.3. LA INFRAESTRUCTURA VERDE URBANA DEL PEC

La Infraestructura Verde del PEC está compuesta por los espacios de elevado valor ambiental que además cumplen funciones de conexión e integración paisajística de los espacios urbanos, así como los vectores de conexión con los elementos de la infraestructura verde situados en el exterior de la ciudad. A continuación, se comentan los elementos más relevantes de la Infraestructura verde:

Parque del Dr. Lluch (incluido en UE 1)

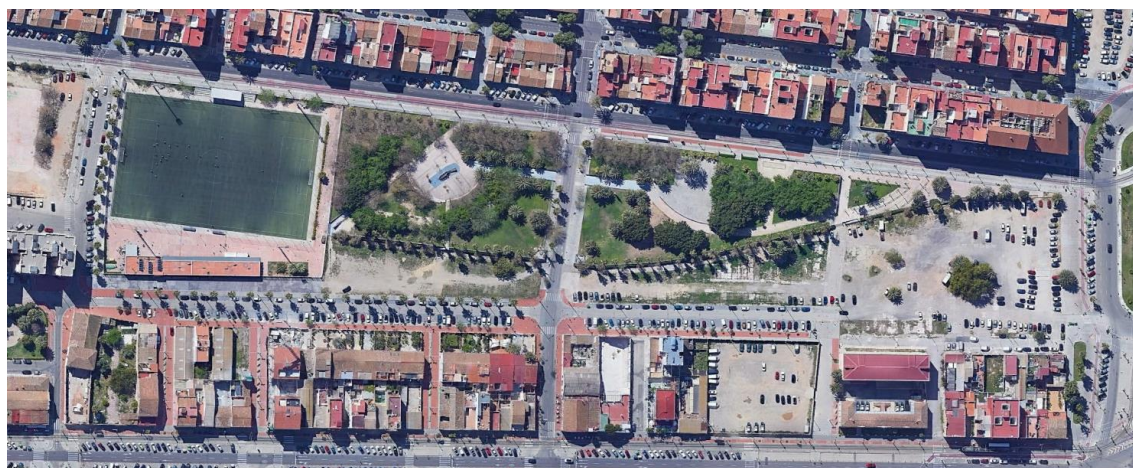
El PEC propone en esta Zona Verde el mantenimiento de la parte arbolada con un importante incremento de la Zona Verde y procediendo a la introducción de edificación en los espacios vacantes, por medio del desarrollo de la Unidad de Ejecución nº 1.

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 inclusividad y de urbanismo inclusivo.

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



Parque de la Remonta

El Parque de la Remonta se sitúa en la Avenida dels Tarongers 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

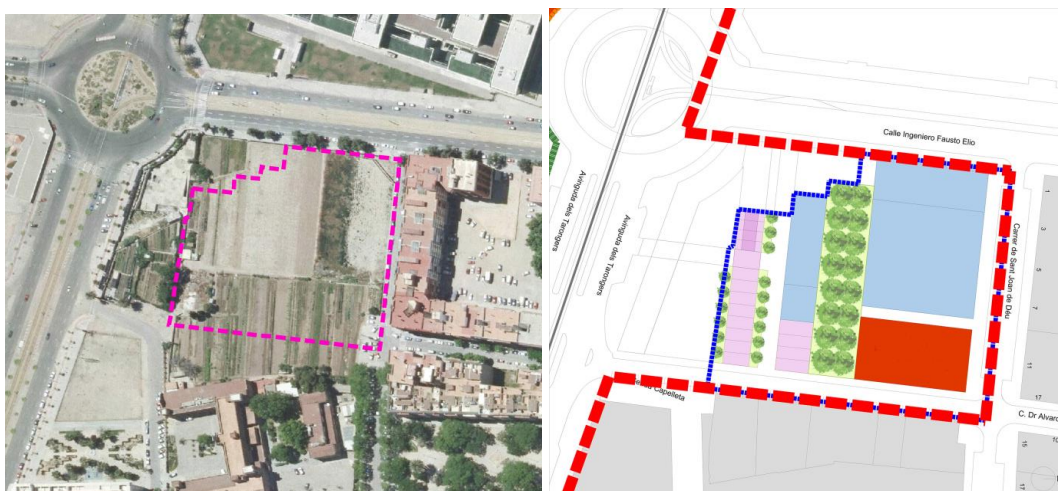
vallado a base de fábrica de ladrillo y cerrajería y un juego de niños, así como un pequeño campo de baloncesto en su interior.



El PEC no prescribe intervenciones sobre esta Zona Verde, pero crea una importante reserva de Equipamiento de unos 6.500 m²s en la UE nº3, lo que hace que, considerando la presencia de la Zona Verde actual (jardín de la Remonta, con 7.087 m² de superficie), se genere la zona Dotacional más importante de esta parte del Barrio.

Zona Verde en UE nº4 Fausto Elio.

Aunque la Ordenación Pormenorizada de esta UE no se establece como vinculante en el PEC, sí va a serlo en lo referente a sus Zonas Verdes por lo que se refiere tanto a su ubicación como a sus dimensiones.



Zona verde en el entorno de la Estación del Cabanyal de ADIF

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, se propone en el PEC una solución que no solamente resuelve los problemas funcionales de movilidad

del Tráfico rodado, sino que crea un conjunto de Zonas Verdes que favorecen el incremento de la calidad urbana en alto grado en esta Zona.

Con la propuesta, 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 nueva Zona Verde de más de 12.000 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 movilidad de los usuarios de la estación.

Además, en este entorno se organiza un sistema de espacios públicos en el que se incluye una Zona Verde de 3.524 m²s junto a la calle Manuela Estellés, la Zona Verde que rodea la Estación, 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 2.400 m²s. Este conjunto de espacios públicos, zonas verdes y su configuración urbana, se constituyen como el remate definitivo de la Avenida de Blasco Ibáñez que adquiere así el carácter de “Puerta del Barrio” desde la ciudad.

Playa del Cabanyal

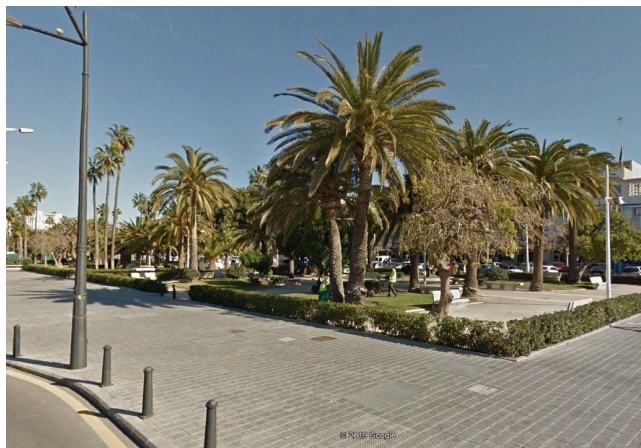
Se trata de un arenal de gran extensión, con una configuración abierta que permite grandes visuales de gran calidad a N y S, sólo distorsionadas por las instalaciones portuarias. Éstas introducen un matiz claramente negativo en la percepción de la escena. Su longitud es de 1.200 m y su anchura media de unos 160 m. Cuenta con numerosas instalaciones auxiliares, pero la gran anchura de la playa las aleja de la línea de costa. Playa de carácter urbano con gran afluencia de público, tanto en la época estival como en el resto del año.



Es una de las playas urbanas más grandes de Europa, tanto por la extensión del arenal como por su longitud, que se prolonga hacia el N sin solución de continuidad con las Playas de la Malvarrosa y La Patacona. La playa es uno de los elementos más representativos del Cabanyal, asociados a multitud de sus tradiciones y actividades históricas.

Zona verde en el Paseo de Neptuno

Se trata de una zona verde que actúa como transición entre la zona de Eugenia Vinyes y la hilera de Restaurantes del Paseo de Neptuno. Es un jardín consolidado con elementos de gran porte, que actúa de rótula entre la zona de restaurantes y las instalaciones portuarias situadas en la dársena interior.



Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor

El jardín y las calles adyacentes han sido sometidos muy recientemente a una remodelación, que ha mejorado indudablemente la calidad ambiental de la zona.



Destaca la existencia de un arbolado de gran edad y porte (Palmeras, olmos, casuarinas, jacarandas, moreras y cercis), a los que se les añadido tras la remodelación *Morus alba fruitless* y *Koelreuteria paniculata*. el jardín cuenta con una gran representatividad para el barrio, ya que en él se localizaba el mercado original del Cabanyal.

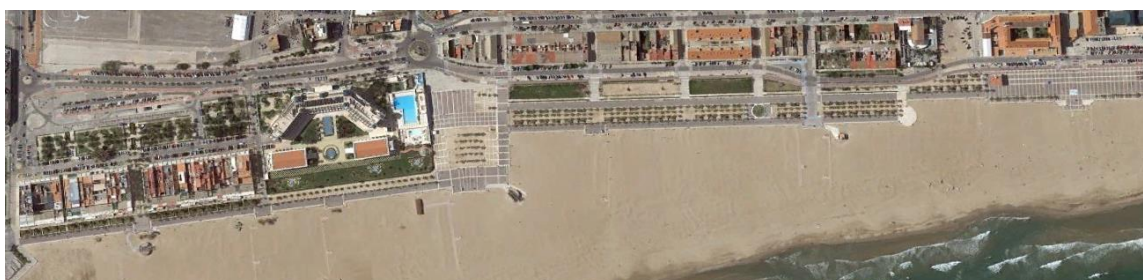
Jardín en calle Martí Grajales

El jardín se localiza en un plaza amplia a la recaen el Merado del Cabanyal, y algunas edificaciones de indudable interés arquitectónico y paisajístico. Se trata de un plaza “dura” con vegetación en jardineras elevadas (existe un parking en el subsuelo) y zonas de juegos, sin mucha relevancia arquitectónica. La vegetación es joven y de bajo porte, no presenta singularidades especiales.



El paseo Marítimo

El Paseo Marítimo de Valencia fue construido durante la década de los 90 del SXX, bajo unos parámetros constructivos y de diseño acordes con la fecha proyectual y las disponibilidades económicas del momento.



Paseo Marítimo

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.

El reconocimiento de este uso intensivo, así como la barrera que supone el actual trazado para la conexión del Barrio con el mar, parece que apunta en la línea de proponer desde el PEC una reconsideración integral del Paseo Marítimo.

En cualquier caso, lo que parece indudable es el rol que como elemento vertebrador de la infraestructura verde ha adquirido, en la medida en que con él se conecta con la Infraestructura Verde de la Huerta al N, y por el S, a través de la Marina y Nazaret, con los espacios naturales del entorno de L'Albufera de Valencia.

Otros elementos de la Infraestructura Verde

Además de las anteriores, que por su magnitud y relevancia se han descrito individualizadamente, la infraestructura verde del PEC se complementa con un conjunto de pequeñas áreas, plazas y senderos ciclopeatonales y viarios de coexistencia.

La totalidad las conexiones entre el Barrio y el mar (conexiones transversales) se realizan por medio de Senderos Verdes peatonales, ajardinados y arbolados.

Por otro lado, como ya se ha comentado anteriormente, aprovechando el antiguo trazado de las Vías del Tren de vía estrecha, 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 ya analizado Paseo Marítimo, por el borde litoral.

En la siguiente figura y en el plano nº10 se muestra la Infraestructura Verde del Barrio que propone el PEC.



LEYENDA

	LÍMITE ÁMBITO PLAN ESPECIAL		ZONAS VERDES
	DELIMITACIÓN BIC (CONJUNTO HISTÓRICO)		CONEXIONES CON INFRAESTRUCTURA VERDE FUERA DEL ÁMBITO
	DELIMITACIÓN BRL (NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL)		CONEXIONES LONGITUDINALES
	BIENES CATALOGADOS		CONEXIONES TRANSVERSALES
	BIENES DE RELEVANCIA LOCAL		ÁRBOLES MONUMENTALES

3. ANÁLISIS DE LAS DISTINTAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS, INCLUIDA LA ALTERNATIVA CERO

Las alternativas que contempla el PEC y su incidencia en el paisaje son las siguientes:

3.1. *Alternativa 0.*

La Alternativa 0, consistente en no desarrollar un nuevo Plan de Protección y mantener la situación actual indefinidamente, es decir, mantener como vigentes en el futuro las “Normas transitorias de urgencia aplicables en el ámbito ordenado por la homologación modificativa y el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar”.

La incidencia en el paisaje de esta Alternativa sería negativa, al mantener el ámbito del PEC tal como está en la actualidad, progresando el estado de deterioro de su paisaje urbano.

3.2. *Alternativa 1*

La Alternativa 1 corresponde con el PEPRI suspendido parcialmente.

En resumen, se trata de una Ordenación en la que se prolonga la Avenida de Blasco Ibáñez con un ligero quiebro de su dirección y con una sección de 48 metros de anchura. Se flanquea dicha apertura por edificaciones exentas de planta cuadrada o rectangular y con una altura entre 5 y 6 plantas.

Las implicaciones paisajísticas de esta alternativa son evidentes. Así, se destruiría el tejido urbano que ocupa en la actualidad la prolongación de Blasco Ibáñez y sus bandas edilicias anexas, y por tanto, se afectaría de forma negativa e irreversible a 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”, uno de los motivos principales que llevó al Gobierno Valenciano a la declaración como BIC del núcleo original del Ensanche del Cabanyal, y que se constituye como un factor esencial en la caracterización paisajística del barrio.

3.3. Alternativa 2

La Alternativa 2 es la que desarrolla el PEC.

Lo primero que hay que resaltar es al ámbito de la actuación. A diferencia de las otras dos Alternativas, el ámbito de esta Propuesta es mucho mayor y con él no solamente se pretende una Regeneración Urbanística patrimonial, 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, mejorándolos 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, sin recurrir, apenas, a desembolso monetario público alguno.

Por otro lado, 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 que pueda satisfacer la demanda de rentas medias y bajas evitándose, adicionalmente, procesos indeseables de gentrificación.

4. CARACTERIZACIÓN DEL PAISAJE EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO

4.1. Definición del ámbito del EIP

El ámbito de estudio del presente EIP se ha delimitado aplicando lo indicado en el Anexo I, apartado b.1 de la LOTUP; es decir, se han aplicado consideraciones paisajísticas, visuales y territoriales, independientemente de cualquier límite de naturaleza administrativa.

Para ello, se han tomado en consideración las cuencas visuales potenciales de las actuaciones derivadas del PEC, estableciéndose a tal efecto los umbrales de 300, 500 y 1000. Se han elegido estos umbrales para la concreción del ámbito de estudio del presente EIP ya que se ha tenido en cuenta que, al tratarse de un ámbito de carácter netamente urbano y consolidado, con una fisiografía prácticamente llana, la cuenca visual de las actuaciones, con excepción de las que se prevé desarrollar en el flanco de levante del ámbito del PEC, queda reducida en la práctica a los cierres visuales de final de perspectiva de calles y plazas.

En este sentido, se ha obtenido la cuenca visual o territorio que puede ser observado desde las Unidades de Ejecución, Planeamiento Incorporado y Programas de Actuación Aislada definidas por el PEC, obtenida a partir de una primera aproximación realizada a partir de técnicas de los Sistema de Información Geográfica (SIG), y matizada posteriormente por los correspondientes recorridos de campo efectuados. Las zonas visibles desde cada una de las actuaciones previstas quedan recogidas en los Planos de la serie 3.-*Estudio de visibilidad de las actuaciones*.

Teniendo en cuenta este análisis, se hace patente que las visuales definidas y recogidas en los planos tienen poco acomodo con la visibilidad real de las actuaciones, ya que son las propias líneas de fachada de las manzanas que circundan el ámbito territorial del PEC las que delimitan tanto el paisaje como los puntos de observación más relevantes.

Por todo lo anterior, se ha considerado que el ámbito de análisis del EIP será la envolvente de las áreas desde las que son visibles las actuaciones del PEC, tal como

se ha descrito en párrafos anteriores y del propio ámbito del PEC, y que queda recogido en el plano 4.- *Delimitación del ámbito de estudio del EIP.*

4.2. Unidades de paisaje

El Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada del PGOU de Valencia define unas unidades de paisaje que afectan al término municipal y su cuenca de afección visual. De acuerdo con esta fuente, la cuenca visual del ámbito de análisis afecta a las siguientes unidades de paisaje, tal como se recoge en la figura adjunta:

- *Unidad de Paisaje Urbano residencial – Barrios Marítimos*
- *Unidad de Paisaje Urbano residencial – Bloque continuo Valencia*
- *Unidad de Paisaje Urbano Industrial y Equipamientos - Infraestructuras portuarias*
- *Unidad de Paisaje Sistemas dunares y Playas - Playa de las Arenas/ Malvarrosa*



UNIDADES DE PAISAJE

URBANO RESIDENCIAL

- Centro Histórico de Valencia
- Ensanches
- Campanar
- Russafa
- Barrios marítimos
- Bloque continuo Valencia
- Núcleos urbanos

URBANO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS

- Infraestructura portuaria

SISTEMAS DUNARES Y PLAYAS

- Primer frente dunar
- Playas

Como se puede ver, con la excepción de la parte del ámbito que se localiza a poniente de la Avenida de la Serrería y con un pequeño enclave en el entorno de la intersección de ésta con la Avenida dels Tarongers, pertenecientes a *Unidad de Paisaje Urbano residencial – Bloque continuo Valencia*, la totalidad del ámbito territorial del PEC se encuentra enclavado en la *Unidad de Paisaje Urbano Residencial Barrios Marítimos*.

En el presente EIP, cuya escala de trabajo es mucho más reducida que la del Estudio de Paisaje de la revisión, se ha optado por definir unas unidades de paisaje que permitan la obtención de unos ámbitos operacionales que posibiliten la aplicación de criterios homogéneos en cuanto a la gestión del paisaje, así como la valoración de su calidad paisajística. Así, se ha procedido a dividir la parte de la Unidad Barrios Marítimos del Estudio de Paisaje de la Revisión Simplificada que afecta al ámbito de estudio del EIP, en distintas unidades, atendiendo a características paisajísticas diferenciadoras, manteniendo como unidades de paisaje adicionales las ya recogidas y valoradas en el citado EP. Como consecuencia, las Unidades de paisaje que considera el presente EIP son la agregación de las que se definen ex-novo en el presente Documento y de la parte de las definidas en el Estudio de Paisaje de la revisión no incluidas en las anteriores. Con todo lo anterior, las unidades de paisaje consideradas en el presente EIP son:

- Unidad de Paisaje 1: Núcleo histórico Cabanyal
- Unidad de Paisaje 2: Antiguos trazados ferroviarios
- Unidad de Paisaje 3: Periferia de Levante
- Unidad de Paisaje 4. Frente marítimo
- Unidad de Paisaje 5: Clot
- Unidad de Paisaje 6: Barrios Marítimos
- Unidad de Paisaje 7: Bloque continuo Valencia
- Unidad de Paisaje 8: Infraestructuras Portuarias

La delimitación de las mismas se recoge en el Plano 5.-*Unidades de Paisaje*. Su descripción se realiza a continuación

4.2.1. UP 1. NÚCLEO HISTÓRICO DEL CABANYAL

Queda delimitada al S por la calle Francisco Cubells; al W por las calles Arquitecto Alfaro, Justo Vilar, Marino Sirera, Martí Grajales, Juan Mercader, Blasco Ibañez y Felipe Vives Cañamás; al N por las calles Conde de Melo y Remonta; y al E por la calle del Dr. Lluch. Esta unidad coincide, a grandes rasgos, con el ámbito que cuenta con la calificación de Casco Histórico en el PGOU vigente, e incluye en su totalidad el BIC del Núcleo original del Ensanche del Cabanyal.

Es en esta zona en la que cobra mayor relevancia la “peculiar trama en retícula derivada de las alineaciones de las antiguas barracas”, así como la pervivencia de una “arquitectura popular de clara raigambre eclecticista”. En efecto, la unidad se caracteriza, con mayor intensidad en la zona declarada como BIC, por su uniformidad: calles longitudinales con la dirección de la línea de costa, interrumpidas por travesías, donde se asienta la edificación en una parcelación menuda heredera de la que estaba ocupada por las antiguas barracas, con una relación directa edificio-calle, puesta de manifiesto por la existencia de numerosas viviendas en planta baja.

Las edificaciones originales, en su mayoría oscilan entre 6 y 10 metros, con una altura media de dos pisos y con la típica decoración a base de una policroma combinación de pequeños azulejos con motivos variados o simplemente geométricos. Estas construcciones se prodigan más en el Cabañal y en el interior del Cañamelar. En esta última área del barrio los edificios son mayores, con una decoración más sobria y un porte más señorial, pero es también el área donde más se ha producido una construcción poco respetuosa con el entorno.



Torre Miramar y Sociedad Musical de los Poblados Marítimos en calle Escalante

El barrio del Cabañal se presenta como un conjunto donde el viario organiza y vertebra el espacio, y en el que se puede apreciar la importancia de los ejes de comunicación que cuadriculan el conjunto. La mayor parte del mismo se organiza en un trazado regular, rectangular en parrilla, y manzanas compactas. Se puede pensar en varias razones que justifiquen este trazado, pero, probablemente se deba al intento de respetar la estructura de la propiedad que sobrevivió a la destrucción de las barracas tras los incendios del siglo XIX.



Plaza del Rosario



Plaza Lorenzo de la Flor

Inmersas en esta matriz, en la que destaca, con la excepción de las calles de la Barraca, de la Reina, y de la Plaza de Lorenzo la Flor, la ausencia de arbolado y elementos vegetales, encontramos edificaciones en altura (PB+5 y mayores) que han sustituido las originales.

Desde el punto de vista de la habitabilidad, pueden entenderse como una forma de residencia que, actualmente, aloja al 60% de la población, pero que en contrapartida introducen una tensión paisajística debida a la aparición de numerosas medianera de fincas, que son visibles desde prácticamente todo el ámbito de la unidad.

Las fincas exageran el “perfil dentado” que tuvo el Barrio hasta el último tercio del siglo XX, pero ese perfil sigue siendo parte de la identidad cambiante del paisaje urbano del Barrio. Fincas y casas son “arquitectura popular de clara raigambre eclecticista”, y vale la pena recordar que ya estaban presentes cuando se aprobó el Decreto de declaración de Bien de Interés Cultural de gran parte de la unidad.



Edificaciones en mal estado y solares en el entorno de la zona cero

Por otro lado, la elevada degradación de la escena urbana, principalmente en el entorno de la llamada zona 0 (correspondiente con el área que ocupaba la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez en el PEPRI derogado), es debida a la gran abundancia de solares, edificaciones y elementos de urbanización en mal estado, que introducen un elemento distorsionador en la percepción del conjunto.



Plaza Cruz del Cañamelar



Calle Escalante vista hacia el N



Calle José Benlliure



Calle José Benlliure vista hacia el N



Calle de La Reina



Calle Pescadores equina con calle La Reina



Calle de La Reina



Calle de la Barraca

4.2.2. UP 2. ANTIGUO TRAZADOS FERROVIARIOS

Esta unidad queda delimitada por la Avenida del Mediterráneo al S; la calle del Dr. Lluch al E; la Avenida dels Tarongers al N; y la calle Astilleros, Plaza de los Hombres de la Mar, calle Columbretes y calle Eugenia Vinyes al E.

Se trata de gran parte de los terrenos que se encontraban localizados entre los antiguos trazados del ferrocarril de las Canteras del Puig y del de Bétera, ocupados en su momento por las playas de vías de éstos y por las zonas de acopios para las obras del Puerto.

La principal característica de esta unidad es su marcado carácter de espacio abierto, debido a la presencia de los equipamientos correspondientes al Parque y Polideportivo del Dr. Lluch. En efecto, sus características difieren sustancialmente de las de la unidad anterior, ya que los únicos elementos en altura corresponden con las edificaciones auxiliares de los terrenos de juego que allí se localizan, con una hilera de edificaciones existente en el extremo sur recayente a la Avenida del Mediterráneo y con el llamado bloque de Portuarios (en la actualidad denominado Grupo Manuela Solís).

El Parque del Dr. Lluch sólo se ha desarrollado en una parte del GEL-2 recogido en el PGOU. La parte ejecutada del Parque está formada por un conjunto de especies arbóreas, entre las que destacan las chorisias, palmeras washingtonias robustas, así como un conjunto de palmeras datileras que han sobrevivido de la plaga de picudos rojos.

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

En esta unidad, además de los equipamientos ya citados, conviven tanto viarios de reciente construcción, con elementos vegetales de gran porte y un adecuado tratamiento de los espacios públicos circundantes y del mobiliario urbano (en particular en algunos tramos de la calle Astilleros, lo que redundará en una percepción positiva), como áreas baldías carentes de urbanización, muy degradadas desde el punto de vista paisajístico, con acumulación de residuos y basuras y entre los que cabe apuntar, al N, la ausencia total de urbanización, y al S, además de esta circunstancia, la presencia

de algunas edificaciones aisladas en estado ruinoso de conservación que condicionan una percepción visual negativa del conjunto.

Respecto de la trama urbana, la única reconocible de manera significativa es la que configuran los viales que rodean a las instalaciones deportivas, ya que el resto está compuesto en su mayoría y con excepción de las transversales que unen el frente marítimo con el núcleo histórico del Cabanyal, por terrenos carentes de urbanización.



Parque del Dr. LLuch



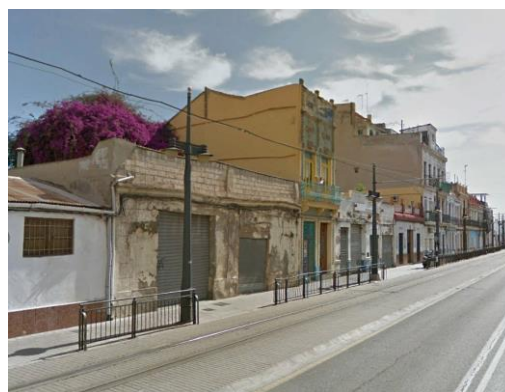
Vialio perimetral e instalaciones deportivas desde calle Astilleros



Bloque Portuarios y entorno y final calle Astilleros

Destaca la presencia, junto a una iniciativa ciudadana destinada a la creación de huertos urbanos, la existencia de trazas de la antigua pavimentación de las calles manteniendo la alineación de las vías del ferrocarril.

Respecto de la morfología y las condiciones tipológicas de la edificación, con la excepción de las instalaciones auxiliares de los equipamientos deportivos, en PB+1, sólo resulta destacable la hilera ya comentada recayente a la Avenida del Mediterráneo, con edificaciones de PB, PB+1 o PB+2, en su mayoría residenciales, algunos talleres y pequeñas industrias, así como el Grupo Manuela Solís (bloque portuarios), con PB+6.



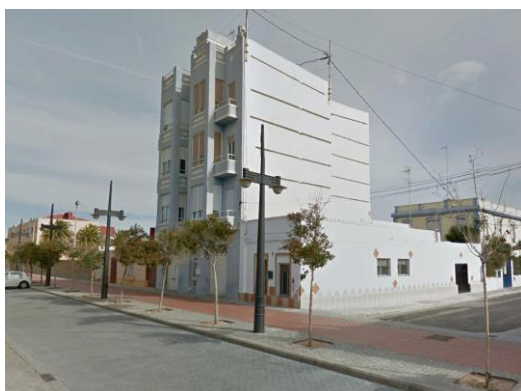
Edificación y plataforma de tranvía en Avenida del Mediterráneo

En este sentido, resulta destacable que el bloque correspondiente al Grupo Manuela Solís introduce una nota discordante en el paisaje no sólo de la unidad, sino en cierta forma en el ámbito del PEC, dada su tipología edificatoria (muy alejada de la edificación existente en sus zonas aledañas, en su mayoría viviendas unifamiliares) y su gran visibilidad fundamentalmente desde las zonas situadas a levante debido a su gran altura en comparación con la de los edificios próximos, a lo que también contribuye su

relativo aislamiento en una parcela con una urbanización muy precaria o inexistente. Además, el estado de la edificación en la actualidad distorsiona negativamente la percepción del paisaje, introduciendo unos matices de claro carácter negativo, fruto de la degradación de la escena urbana circundante.

4.2.3. UP 3. PERIFERIA DE LEVANTE

Queda delimitada al S por la glorieta del Hotel Las Arenas; al E por las calle Eugenia Vinyes, calle Columbretes, Plaza de los Hombres de la Mar y calle Astilleros; al N por la Avenida dels Tarongers y al W por el Paseo Marítimo (calle Pavía).



Edificaciones recayentes a calle Astilleros



Calle Eugenia Vinyes



Calle Pavía (Grupo Paviñes)

El desarrollo urbanístico de esta zona del Cabanyal se produce durante el siglo XX, tomando como base las travesías ya construidas en el núcleo histórico en épocas anteriores. Aprovechando los terrenos ganados al mar, de dominio público, situados a levante de los tendidos de los ferrocarriles de Bétera y de las Canteras del Puig, se desarrolla una periferia principalmente dedicada a la industria pesquera y veraniega.



Fachada S de la Lonja de los Pescadores



Fachada N de la Lonja de los Pescadores



Fábrica de Hielo y naves adyacentes



Edificación al N de la Fábrica de Hielo



Casa dels Bous



Grupo Paviñes

La trama urbana se desarrolla sobre la urdimbre generada por las travesías, y así las manzanas y viales longitudinales se alinearán con la Lonja del Pescado de la Marina Auxiliante, construida en 1909, paralela a la línea de costa de entonces. Por ese motivo, la calle de Eugenia Vinyes, que se construye con 30 metros de anchura, no resulta paralela a la de la Reina, debido a la variación experimentada en la línea de la ribera del mar respecto a la anteriormente existente.

Se mantiene una edificación de baja altura (PB+1 o PB+2), y al mantener la urdimbre definida por las travesías, la trama urbana sigue las pautas ya comentadas para la UP1:

calles longitudinales con la dirección de la línea de costa, interrumpidas por travesías, pero en este caso la parcelación ya no es heredera de la derivada de las antiguas barracas (ya que nunca hubieron barracas en esta zona), sino que la parcela se adapta a los nuevos usos implantados. No obstante, se mantiene la relación directa con la calle, pues en la edificación residencial, pervive la vivienda en PB.

4.2.4. UP 4. FRENTE MARÍTIMO

Esta unidad de paisaje se corresponde con el Paseo Marítimo de la Ciudad de Valencia que afecta al ámbito territorial del PEC. Se delimita al S por las instalaciones portuarias, al E por las calles Eugenia Vinyes y Pavía, al N por la calle Acequia de la Cadena y al E por la línea que delimita la ribera del mar (murete del paseo marítimo).



Paseo Marítimo

La unidad incluye el Paseo de Neptuno, en el que se localiza la zona de restaurantes de la Playa de las Arenas.

El Paseo Marítimo de Valencia, discurre junto a las playas el Cabanyal y la Malvarrosa, y cuenta aproximadamente con unos 50.000 metros cuadrados de superficie vegetada,

en la que destacan las alineaciones de palmeras y los macizos de especies arbustivas, que proporcionan un carácter indudablemente lineal a la unidad de paisaje.



Paseo frente restaurantes de Las Arenas



Jardines Paseo de Neptuno)

El paseo es uno de los espacios públicos más visitados de la ciudad de Valencia, y cuenta en su sección, además del itinerario peatonal propiamente dicho que constituye el paseo, con sendos carriles segregados para el tráfico ciclista y el transporte público (autobuses de la EMT).

El paisaje de esta unidad está fuertemente condicionado, por un lado, por la cercana presencia del arenal que constituye la playa y por el propio mar, por otro, por la existencia de numerosos restaurantes, que se sitúan a ambos lados de las diferentes replazas del paseo y en las edificaciones recayentes al Paseo de Neptuno junto al puerto, y finalmente, por la omnipresencia del automóvil en los viales circundantes (calle de Eugenia Vinyes, Paseo de Neptuno y calle Pavía).

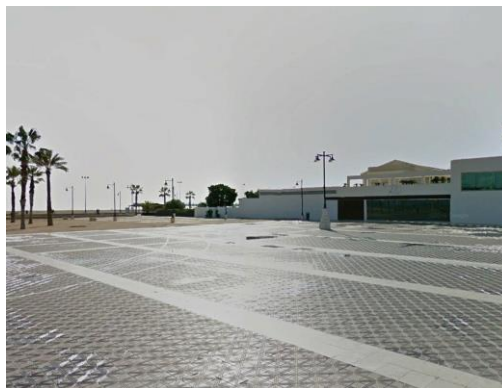
En este sentido, ya desde principios del SXX empezaron a implantarse sobre la arena de la playa los tradicionales merenderos, destinados a un público local que se acercaba al frente marítimo para disfrutar de la playa. Muchos de aquellos merenderos de aspecto frágil, ligero y efímero que se posaban sobre la arena fueron reubicados sobre el actual paseo marítimo, sobre la base de módulos o pabellones regularizados, que dotan de uniformidad al conjunto.

En cuanto al propio paseo marítimo en sí, se puede apreciar una ortodoxia compositiva y geometrizable, completamente acorde con los criterios de ordenación imperantes en su momento.

También se puede apreciar una priorización del transporte privado, que se refleja en la gran cantidad de espacio dedicado a viarios y aparcamientos.



Hotel Las Arenas



Explanada en Paseo Marítimo

4.2.5. UP 5. CLOT

La unidad se encuentra limitada al S por la calle Marcos Sopena y las fachadas de los edificios de las Instalaciones portuarias, al E por la calle del Dr. Lluch, al N por la Avenida del Mediterráneo y al E por la calle Eugenia Vinyes.



Calle d l'Omet



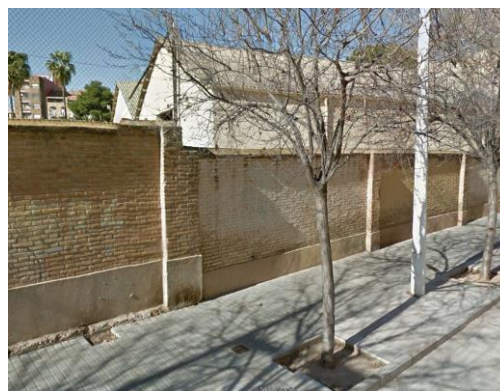
Calle Virgen del Sufragio

En esta unidad destaca la presencia de varios grupos de viviendas de promoción pública datados en los años 40 del SXX en torno a la plaza Virgen del Castillo, en los terrenos que ocupaban las antiguas instalaciones ferroviarias del ferrocarril de Aragón y otras zonas de actividades portuarias, además de las aún existentes Instalaciones Deportivas de la Autoridad Portuaria de Valencia, que no integran el ámbito territorial del PEC, y que en la actualidad cuentan con un cerramiento con una base opaca de más de 2 metros de altura. En esta zona, se mantienen las direcciones preferentes de la trama urbana del barrio, pero la existencia de algunas travesías adicionales da lugar a una retícula más cuadrada, sin la predominancia de la dirección longitudinal paralela

al mar, con manzanas más regulares en las que se insertan algunas pequeñas zonas verdes y espacios ajardinados. La anchura de los viarios es mayor, y cuentan con elementos vegetales de alineación, por lo que la sensación de amplitud y calidad del espacio público es mayor que en el núcleo histórico.

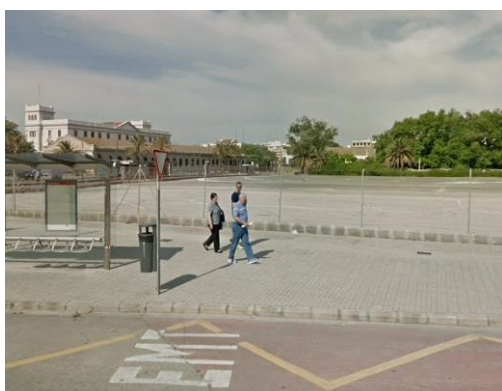


Trazado del tranvía por la unidad



Muro de cerramiento de las instalaciones deportivas portuarias

La edificación típica es PB+3 y PB+4, llegándose a PB+5 en algún bloque, manteniendo en la mayoría de los casos el uso residencial en planta baja.



Descampado junto Eugenia Vinyes y zona de acopios

En el flanco E de la unidad, lindando con la calle Eugenia Vinyes, destaca la existencia de una gran superficie desprovista de edificación, que en la actualidad es empleada

como aparcamiento de vehículos (normalmente al servicio los de los restaurantes de la Playa de Las Arenas) y como zona de acopios, entre otras actividades varias, como por ejemplo, un circuito de trial para bicicletas.

En el flanco W, separado por la manzana recayente a la calle del Dr. Lluch, e inserto en una zona ajardinada, se tiene el trazado de la línea de tranvía 6 de Metrovalencia. También por el lado recayente a la calle Marcos Sopena discurre el trazado de la línea 8, que finaliza en la estación de Marina Juan Carlos I.

4.2.6. UP 6. BARRIOS MARÍTIMOS

Esta Unidad coincide, en el ámbito de análisis del EIP, con la Unidad de Paisaje Barrios Marítimos del Estudio de paisaje de la Revisión del Plan General, no incluida en la delimitación de las anteriores.

Corresponde, por un lado, con la fachada del barrio del Cabanyal recayente a la Avenida de la Serrería-Luis Peixó, y por otro, con la parte del barrio que recae a la Avenida dels Tarongers, delimitado por ésta, la calle Remonta y la calle Tramoyeres.



Edificaciones recayentes a Avenida dels Tarongers

Aunque limítrofes con la unidad del Núcleo Histórico, el paisaje en estas zonas difiere sustancialmente del de aquella. Así, predominan los edificios en altura de una época más reciente, aunque aún podemos encontrar edificios con tipología similar a la histórica. Las grandes avenidas que la delimitan configuran un paisaje de espacios abierto, en el que la omnipresencia del automóvil aparece como elemento condicionador de la percepción visual.



Vista unidad desde barrio de la Malvarrosa



Calle Arquebisbe Companys

En el borde recayente a la Avenida de la Serrería próximo a la estación del Cabanyal encontramos numerosos solares carentes de urbanización, así como edificios en estado ruinoso, que empeoran sustancialmente la calidad de la escena urbana.



Calle Juan Mercader, fachadas a Avda Serrería



Edificios en Avd. Serrería



Solar en calle Lavadero



Calle Martí Grajales

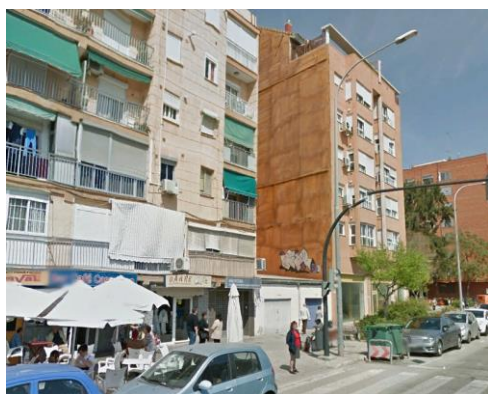
Inmediatamente al N del Mercado del Cabanyal (calle Martí Grajales), encontramos una zona verde y un conjunto de edificaciones históricas de buena calidad y buen estado de conservación, mejorando la percepción del conjunto.

4.2.7. UP 7. BLOQUE CONTINUO VALENCIA

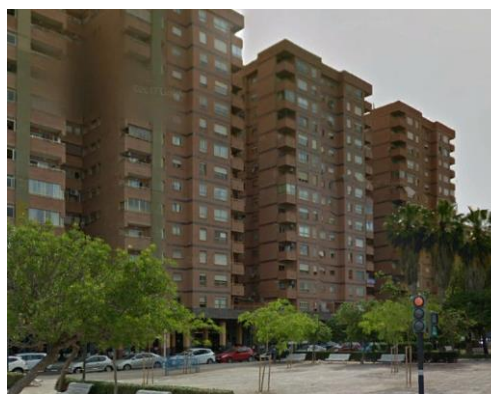
Esta Unidad coincide, en el ámbito de análisis del EIP, con la Unidad de Paisaje Bloque Continuo Valencia de la Revisión del Plan General, no incluida en la delimitación de las anteriores unidades del EIP.

Se corresponde, como se ha comentado con la parte del ámbito del EIP que se desarrolla, por un lado, junto a la Avenida de la Serrería-Blas de Lezo-Lluís Peixó, y por otro lado, con el entorno de la glorieta de intersección entre ésta y la Avenida dels Tarongers.

Como sucedía con la anterior unidad UP6, el paisaje de esta zona se aleja de la tónica descrita para el resto de unidades consideradas en el ámbito del EIP.



Calle Blas de Lezo



Avenida Blasco Ibáñez



Solar en calle Beniopa



Avenida Luis Peixó

La unidad se asimila a la del suelo urbano de la ciudad, desarrollado sobre terrenos de fisiografía muy llana, con un grado de consolidación muy alto (aunque en el ámbito del EIP no sea tan alto como en el resto de la ciudad a poniente). El paisaje concreto de la unidad responde al de las zonas de desarrollo relativamente reciente de la ciudad, y comparte con la anterior la presencia de edificaciones en altura y, en el caso del PEC,

el carácter de espacio abierto que le proporciona la trama viaria, en particular la presencia de grandes avenidas como Blasco Ibáñez, Serrería-Blas de Lezo-Lluís Peixó, Tarongers y la calle Barón de Monsoriu.

Destaca la presencia de algunas zonas vacantes sin consolidar por la edificación (como el gran solar recayente a la Avenida Blasco Ibáñez, calles Beniopa y Manuela Estellés), en los que el uso habitual como aparcamiento condiciona una percepción visual negativa del conjunto.

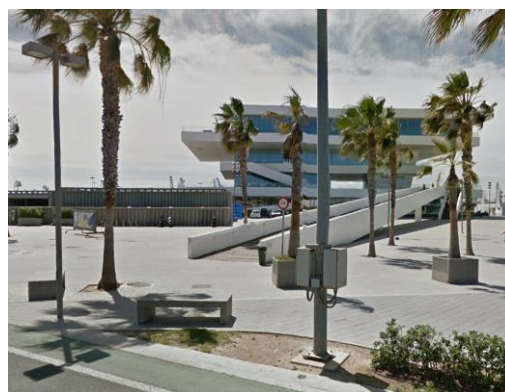
4.2.8. UP8. INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS

Se corresponde con un pequeño enclave de la dársena interior del Puerto de Valencia en el inicio del Paseo de Neptuno.

En esta zona se ha integrado en la Marina real Juan Carlos Primero, y paisajísticamente destaca por la cercanía del espejo de la dársena y por la presencia de las edificaciones de los antiguos Docks portuarios, el paseo ajardinado en el que se inserta el edificio Veles e Vents y todo el desarrollo entorno a las antiguas bases de la Copa América, hoy convertido en un hub educativo y tecnológico, en el que conviven modernas edificaciones (vivero de empresas, escuelas de negocios, etc.) y edificaciones de época destinadas a usos dotacionales portuarios y administrativos en el Muelle de la Aduana (Autoridad Portuaria, Antiguos Docks, Sanidad Exterior).



Entrada dársena y Docks



Veles e vents y paseo

4.3. Recursos paisajísticos

4.3.1. DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL

En el presente EIP se analizan los recursos paisajísticos incluidos en el Catálogo de Protecciones del PEC, que incluye los del Catálogo Estructural de Bienes y Espacios protegidos de Valencia más lo que el propio Catálogo del PEC propone para su inclusión en el mismo (catálogo estructural) más el resto de los que se incluyen en el propio Catálogo de Protecciones del PEC (catálogo pormenorizado).

Catálogo estructural

Los recursos paisajísticos que se incluyen en esta categoría son:

- BIC's
 - “Núcleo original del ensanche del Cabanyal”
- BRL's
 - Núcleo Histórico tradicional del Cabanyal
 - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles, en Plaza de la Iglesia de los Ángeles nº1
 - Retablo Cerámico de la Virgen de los Dolores con Felipe en Plaza Iglesia de los Ángeles nº2
 - Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario en Plaza del Rosario nº4
 - Retablo cerámico de la Virgen del Rosario en Plaza del Rosario nº5
 - Retablo cerámico de San José en Calle Progreso nº76
 - Retablo cerámico de San Antonio Abad
 - Molino de Serra-Museo del Arroz, en Calle del Rosario nº1
 - Chimenea en Calle Vicente Brull nº51
 - Chimenea en Calle Vicente Brull nº74
 - Chimenea en Calle Arquitecto Alfaro nº43
 - Mosaico de la Pesca dels Bous
 - Relojes solares de la Casa dels bous
 - Sociedad Musical “Unión de Pescadores”

- Casa dels Bous y antiguos teñideros
- Fábrica de Hielo
- Colegio Santiago Apostol
- Parroquia del Cristo Redentor

Catálogo pormenorizado

- Grupo de viviendas Calle Pavía
- Teatro el Musical
- Antiguo matadero de El Cabanyal (L'Escorxador)
- Dirección General de la Guardia Civil
- Colegio Pureza de María
- Antiguo Cine Merp
- Balneario La Arenas
- Termas Victoria
- Casa de la Reina
- Edificio ecléctico en calle Vicente Guillot
- Edificio ecléctico en calle Pintor Ferrandis
- Edificio racionalista en calle La Reina
- Casa de Demetrio Ribes
- Chalet en calle Escalante
- Antigua estación de El Cabanyal
- Conjunto arquitectónico en torno a Plaza Virgen del Castillo
- Nave industrial en calle Lluís Despuig
- Nave industrial en calle Mariano Cuber
- Antigua Tonelería Soler
- Adoquinado antiguo junto Plaza de los Hombres de la Mar
- Tramo adoquinado y rail en calle de La Reina
- Conjunto Progreso del Pescador
- Nave industrial en calle Vicente Gallart
- Monumento a Joaquín Sorolla y a la Paz

4.3.2. DE INTERÉS AMBIENTAL Y VISUAL

Los recursos de interés ambiental y visual que se consideran en el presenta EIP son los siguientes:

- Playa del Cabanyal
- Parque del Dr. Lluch
- Parque de la Remonta
- Zona verde en Paseo de Neptuno
- Jardín en calle Martí Grajales
- Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor
- Árboles monumentales

En los Planos 6.1 y 6.2 se recoge la localización de todos los recursos paisajísticos considerados en el presente EIP.

4.4. Valoración del paisaje

La valoración del paisaje (unidades y recursos) se realiza atendiendo a su valor paisajístico y a las fragilidades paisajística y visual.

- Valor paisajístico (VP) es el valor asignado a cada unidad y recurso definidos en función de su caracterización –expresada mediante los parámetros, calidad, a determinar por técnicos especialistas (C), y opinión del público interesado, deducida de los procesos de participación pública (P) en su caso¹– y de su visibilidad, expresada mediante el coeficiente de visibilidad (v). C y P se calificarán cualitativamente conforme a la escala, muy bajo (mb), bajo (b), medio (m), alto (a) y muy alto (ma). VP se determinará de acuerdo con la expresión, $VP = [(C + P)/2] \cdot v$, y se calificará según la misma escala. En cualquier caso, deberá atribuirse el máximo valor a los paisajes ya reconocidos por una figura de la legislación en materia de espacios naturales o patrimonio cultural.
- Fragilidad del paisaje (FP) es el parámetro que mide el potencial de pérdida de valor paisajístico (VP) de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos debida a la alteración del medio con respecto al estado en el que se obtuvo la valoración.
- Fragilidad visual (VF) es el parámetro que mide el potencial de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos para integrar, o acomodarse a una determinada acción o proyecto atendiendo a la propia fragilidad del paisaje (FP) y a las características o naturaleza de la acción o proyecto de que se trate según el volumen, forma, proporción, color, material, textura, reflejos, y bloqueos de vistas a que pueda dar lugar.

¹ Según Informe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia, “tanto los documentos correspondientes al Estudio de Integración Paisajística como a la Encuesta de Preferencias de la población correspondiente al Plan Especial Cabanyal-Canyamelar, correspondientes a la documentación de la primera y segunda exposición pública del instrumento de planeamiento en tramitación, fueron expuestos en la web municipal urbanismo.es, sin que se presentaran sugerencias u observaciones específicas a los mismos ni por registro de entrada, ni en la dirección electrónica habilitada para ello paisaje@valencia.es”

4.4.1. UNIDADES DE PAISAJE

Para la obtención del valor paisajístico de las unidades de paisaje se va a atender a los siguientes factores:

- Calidad de la escena
- Singularidad o rareza
- Representatividad
- Interés para la conservación

Para la valoración de la fragilidad paisajística, se consideran los siguientes factores:

- *Tejido urbano*
- *Edificación y características*
- *Tendencias de cambio*

La fragilidad visual de las unidades de paisaje se evaluará atendiendo a los siguientes criterios o factores:

- *Visibilidad*
- *Recursos paisajísticos existentes*
- *Edificación y características*

Como se ha comentado con anterioridad, las unidades *UP 7 Barrios Marítimos* y *UP 8 Bloque continuo Valencia* se encuentran valoradas paisajísticamente en el Estudio de Paisaje de la Revisión del Plan General. Para la primera la valoración es MEDIA, para la segunda es BAJA.

A continuación, se valoran en primer lugar las unidades definidas ex-novo por el presente EIP, indicando cuales son los objetivos de calidad propuestos para cada una de ellas, y posteriormente se incorporan las determinaciones relativas a las unidades ya valoradas en el Estudio de Paisaje de la revisión del PGOU.

UP 1. Núcleo Histórico del Cabanyal

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	MUY ALTA
Calidad de la escena: pese a la existencia de impactos paisajísticos como son la abundancia de solares y al mal estado de la edificación y la urbanización (en particular en la zona 0), la existencia de numerosos ejemplos de arquitectura ecléctica y la pervivencia de la trama original elevan la calidad de la escena urbana.	Media
Singularidad o rareza: la singularidad es elevada, como muestra la declaración del BIC o CHP de la mayor parte del ámbito de la unidad	Muy Alta
Representatividad: la unidad adquiere alta representatividad como testimonio del Poble Nou del Mar y de la evolución de los poblados marítimos de la ciudad	Muy Alta
Interés para su conservación: El elevado interés para la conservación es fruto tanto de su representatividad y singularidad como de la aplicación de la Normativa de protección del Patrimonio	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	MUY ALTO

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Tejido urbano: En la mayor parte de la unidad el tejido urbano corresponde con la trama derivada de las alineaciones de las antiguas barracas; se han producido sustituciones, pero la trama permanece casi intacta	Media
Edificación: La edificación corresponde con la arquitectura de gran raigambre ecléctico, aunque también abundan los edificios en altura construidos durante la segunda mitad del S XX y los solares. La introducción de nuevas tipologías edificatorias ocasionaría alteraciones relevantes en el paisaje percibido.	Muy Alta
Tendencias de cambio: Los parámetros edificatorios recogidos en las NN.UU. y el mantenimiento de las alineaciones por el PEC garantizan la pervivencia del carácter del recurso.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	ALTA

FRAGILIDAD VISUAL	
Visibilidad: Los únicos puntos de vista que permiten visuales amplias de la unidad son los interiores a la unidad (calles longitudinales) y los viales troncales que la orlan	Media
Recursos paisajísticos: Los numerosos recursos existentes, así como su importante relevancia (BIC, CHP, elementos arquitectónicos) hacen que las interferencias visuales que se puedan introducir puedan llegar a ser determinantes	Muy Alta
Edificación: El carácter ecléctico de la edificación, las sustituciones introducidas y la propia dinámica gerundia del desarrollo urbanístico del núcleo histórico dotan al conjunto de una heterogeneidad estilística que se convierte en la singularidad del barrio, por lo que la introducción de nuevas tipologías puede ser viable (manteniendo alturas, tipología y parcelación tradicionales) tal como indica la Normativa del PEC)	Media
TOTAL FRAGILIDAD	ALTA

OBJETIVOS DE CALIDAD
- Mantenimiento de alineaciones y conservación de la trama urbana derivada de las alineaciones de las antiguas barracas. Mantenimiento de la parcelación respetando normas de habitabilidad - La edificación en los solares vacantes, así como las futuras sustituciones deberán seguir los criterios que han modelado el barrio y lo han dotado de su carácter singular, recogidos en las NN.UU. del PEC - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Mejora y remodelación de las zonas verdes y espacios públicos existentes - Tratamiento de las medianeras mediante la aplicación de materiales de fachada como placados, guarnecidos e incluso paneles solares y pinturas murales de carácter artístico - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada

UP 2. Antiguos trazados ferroviarios

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	BAJA
Calidad de la escena: la escena se encuentra muy deteriorada por la ausencia de urbanización en grandes partes de la unidad. El deterioro de las instalaciones del Parque del Dr. Lluch contribuye a ello. Las instalaciones deportivas y los elementos vegetales disminuyen esta percepción negativa.	Baja
Singularidad o rareza: la singularidad es elevada en un entorno urbano, pero esta singularidad, debido al deterioro de la unidad, resulta negativa.	Baja
Representatividad: la única representatividad relevante es la de haber albergado las antiguas playas de vías, pero el deterioro generalizado disminuye su valor.	Media
Interés para su conservación: los elementos que presentan interés para la conservación son las instalaciones deportivas y los elementos vegetales del parque del Dr. Lluch.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	BAJO

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Tejido urbano: no existe una trama reconocible más allá de las travesías que provienen del núcleo histórico y se dirigen hacia levante.	Baja
Edificación: No perviven edificaciones tradicionales que puedan calificarse de frágiles desde el punto de vista paisajístico, salvo las recayentes a la Avenida del Mediterráneo	Baja
Tendencias de cambio: La ausencia de desarrollo de los equipamientos presentes, salvo el polideportivo y la parte ejecutada del parque, han aumentado la degradación paisajística del ámbito	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	BAJA

FRAGILIDAD VISUAL	
Visibilidad: Aunque la unidad es visible desde los viales circundantes, que presentan gran profundidad visual ante la ausencia de edificaciones, el ajardinamiento del Dr. Lluch y las edificaciones de la calle Astilleros condicionan su visibilidad. Sólo el Bloque de Portuarios, debido a su altura, es visible desde distancias medias y lejanas.	Media
Recursos paisajísticos: No existen elementos paisajísticos de especial relevancia en la unidad, excepto una edificación recayente a la avenida del Mediterráneo (con el mosaico de la Pesca dels Bous), los restos de antiguas pavimentaciones y los elementos vegetales del jardín del Dr. Lluch	Media
Edificación: Las características de la edificación existentes, desde el punto de vista paisajístico no son especialmente relevantes, más bien al contrario (con las excepciones ya señaladas en las fachadas recayentes de las edificaciones existentes a la Avenida del Mediterráneo	Media
TOTAL FRAGILIDAD	MEDIA

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Remodelación de los jardines del Dr. Lluch, permeabilizándolos al tránsito peatonal (prolongación de las travesías) y eliminando las barreras arquitectónicas existentes - Finalización de la trama viaria (calle Astilleros y entorno de bloque de portuarios). - Regulación de las nuevas edificaciones, manteniendo el carácter abierto del espacio público y las tipologías existentes en las áreas adyacentes. - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada	

UP 3. Periferia de Levante

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	ALTA
Calidad de la escena: se mantiene la estructura urbana de principios de siglo, no se han producido excesivas sustituciones respecto de la edificación original, relaciona con la playa-industria. El viario y los elementos de urbanización se encuentran en buen estado.	Alta
Singularidad o rareza: Lugar de implantación de la playa-industria durante el S XX, en la que se han realizado escasas sustituciones, y en la que la edificación de más reciente implantación ha mantenido la tipología general	Muy Alta
Representatividad: la unidad adquiere alta representatividad tanto por su origen, como por el mantenimiento general de las condiciones tipológicas originales	Alta
Interés para su conservación: El elevado interés para la conservación es fruto tanto de su representatividad como ejemplo de la playa-industria	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	ALTO

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Tejido urbano: pervive la trama original configurada por las calles Eugenia Vinyes y Pavia, así como las travesías, prolongación de las existentes en el núcleo histórico.	Alta
Edificación: La mayoría de las edificaciones mantienen la tipología de la edificación original, con pocas sustituciones. Destacan elementos como la Lonja de Pescadores, la Casa dels Bous, la Fábrica de Hielo y las Termas Victoria.	Alta
Tendencias de cambio: Apenas quedan solares sin construir, no es previsible la introducción de nuevos elementos distorsionadores si se mantienen las características actuales	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	ALTA

FRAGILIDAD VISUAL	
Visibilidad: la unidad es visible desde el paseo marítimo como desde su límite occidental. Las calles Pavia y Eugenia Vinyes, en el interior de la unidad, presentan amplias vistas sobre la misma.	Alta
Recursos paisajísticos: Existe un gran número de recursos paisajísticos, en su mayoría relacionados con la actividad de la Marina Auxiliante y el Progreso del Pescador.	Alta
Edificación: Las edificaciones presentan bastante uniformidad en cuanto a tipologías y características constructivas. Las más moderna se han integrado perfectamente en las preexistencias	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	ALTA

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mejora del carácter existente - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada	

UP 4. Frente marítimo

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	MUY ALTA
• Calidad de la escena: Elevados valores paisajísticos y ambientales por su inmediatez a la línea de costa.	Muy Alta
• Singularidad o rareza: Frente marítimo de la ciudad y lugar de esparcimiento de la población y de celebración de eventos públicos	Muy Alta
• Representatividad: Hito lineal que marca el límite del tejido urbano y la línea de ribera del mar	Alta
• Interés para su conservación: Dado el tiempo transcurrido desde su puesta en servicio, el paseo admite una remodelación que lo renaturalice	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	MUY ALTO

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
• Tejido urbano: Zona abierta, de carácter lineal que atraviesa todo el ámbito de análisis de N a S por el flanco E.	Alta
• Edificación: La edificación es reciente (restaurantes Paseo Neptuno, Hotel Las Arenas) y aunque de calidad aceptable, no presenta un carácter relevante.	Media
• Tendencias de cambio: La excesiva presencia de vehículos empeora la imagen del conjunto, introduciendo un elemento distorsionador en el paisaje que debe tenderse a eliminar	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	MEDIA

FRAGILIDAD VISUAL	
• Visibilidad: Visible únicamente desde la propia playa, ya que la hilera de edificaciones de la calle Pavía y los restaurantes del Paseo de Neptuno impide su visión	Media
• Recursos paisajísticos: La propia playa es el principal recurso (aunque queda fuera de la unidad)	Alta
• Edificación: Edificaciones relacionadas con la actividad hostelera de la zona (restaurantes y hotel)	Media
TOTAL FRAGILIDAD	MEDIA

OBJETIVOS DE CALIDAD	
• Mejora del carácter existente, remodelación del paseo marítimo que le dote de un diseño más orgánico, funcional y sostenible • Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas, mediante la correcta gestión de los existentes y la introducción de nuevos trazados, • Reducción, en la medida de lo posible, del tráfico de vehículos por toda la unidad • Eliminación progresiva de la zona de aparcamientos en superficie de la calle Pavía	

UP5. Clot

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	MEDIA
Calidad de la escena: Los elementos vegetales y las características de la urbanización dan valor a la escena, pero la presencia del muro de las instalaciones portuarias y los espacios sin urbanizar la distorsionan.	Media
Singularidad o rareza: No presenta una singularidad relevante, aunque se trata de edificaciones de promoción pública de mediados del SXX con mayor calidad de lo habitual.	Baja
Representatividad: Testimonio de la expansión de la ciudad sobre los terrenos ganados al mar.	Media
Interés para su conservación: Como elemento de articulación entre el Cabanyal, las instalaciones portuarias y el frente marítimo	Baja
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	MEDIO

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Tejido urbano: Trama regular en la que perviven algunas de las travesías provenientes del Cabanyal, aunque algo distorsionadas e interrumpidas por el trazado del tranvía. Grandes espacios carentes de urbanización	Media
Edificación: Barrios de promoción pública de la segunda mitad del S XX, con pocas renovaciones.	Media
Tendencias de cambio: Necesario el remate del borde recayente a Eugenia Vinyes, y la integración de las instalaciones deportivas de la Autoridad Portuaria.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	MEDIA

FRAGILIDAD VISUAL	
Visibilidad: Visible desde los viales troncales perimetrales, pero el espacio sin urbanizar aleja estos puntos de observación	Baja
Recursos paisajísticos: Los recursos paisajísticos son los bloques de edificación pública y el chalet de Demetrio Ribes.	Baja
Edificación: Bloques de promoción pública sin relevancia especial, excepto Chalet de Demetrio Ribes junto a Eugenia Vinyes como más relevante	Media
TOTAL FRAGILIDAD	BAJA

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mejora del carácter existente: urbanización y edificación del espacio vacante entre las instalaciones portuarias deportivas y la calle Eugenia Vinyes. - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada	

UP6- Barrios Marítimos

La Unidad se encuentra valorada en el estudio del Paisaje de la versión preliminar, que le asigna una calidad paisajística MEDIA

Los objetivos que se prescriben para la misma son:

- Conservación y mantenimiento del carácter existente
 - Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos los recursos paisajísticos identificados y los paisajes de alto valor del área metropolitana.

UP7. Bloque continuo Valencia

La Unidad se encuentra valorada en el estudio del Paisaje de la versión preliminar, que le asigna una calidad paisajística BAJA

Los objetivos de calidad que se prescriben para la unidad son:

- Mejora del carácter existente
 - a) Cuidar los bordes urbanos, ya que con ello se revaloriza la calidad perceptual desde unidades adyacentes. Para ello es importante:
 - a.1- Diseñar zonas ajardinadas integradas en el entorno
 - a.2- Mediante el sistema de espacios abiertos, ordenar los espacios de transición entre los usos urbanos y la huerta, así como los espacios intersticiales entre núcleos urbanos.
 - b). Potenciar los recorridos peatonales y ciclistas del entramado urbano, mediante la correcta gestión de los existentes y/o introducción de nuevos trazados, que permitan acercar a los ciudadanos a los paisajes de alto valor del área metropolitana

UP8. Infraestructuras portuarias

La Unidad se encuentra valorada en el estudio del Paisaje de la versión preliminar, que le asigna una calidad paisajística MUY BAJA

Los objetivos de calidad que se prescriben para la unidad son:

- Mejora del carácter existente
 - Velar porque las nuevas instalaciones de uso industrial no generen nuevos impactos relevantes.
 - Adaptar las instalaciones industriales existentes tratando de minimizar los impactos generados por ellas.
 - Fomentar y mantener las nuevas zonas verdes generadas

4.4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Para la obtención del valor paisajístico de los recursos paisajísticos se va a atender a los siguientes factores:

- Calidad de la escena
- Singularidad o rareza
- Representatividad
- Interés para la conservación

Para la valoración de la fragilidad, se consideran los siguientes factores:

- *Características del recurso*
- *Tendencias de cambio*

La fragilidad visual de los recursos se evaluará atendiendo a los siguientes criterios o factores:

- *Características del recurso*
- *Visibilidad*

A continuación, se aportan las fichas de los recursos paisajísticos incluidos en el análisis, aportando su valoración y los objetivos de calidad propuestos para cada uno de ellos.

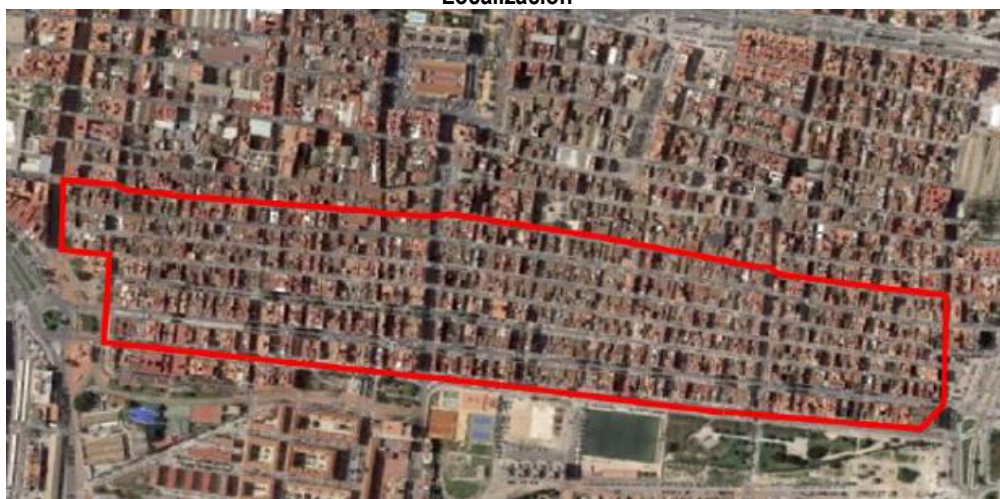
DE INTERÉS CULTURAL Y PATRIMONIAL

BIC Núcleo original del ensanche del Cabanyal

Recurso:	BIC Núcleo original del ensanche del Cabanyal	Código plano	C-01
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BIC		



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Muy alta
Calidad de la escena: La existencia de elementos de arquitectura ecléctica y la trama urbana confieren una elevada calidad, pero el estado de la edificación y la abundancia de solares reducen la calidad de la escena	Media
Singularidad o rareza: Se mantiene la trama del ensanche del Pueblo Nuevo del Mar, que ha pervivido hasta nuestros días con escasas modificaciones	Muy Alta
Representatividad: Testimonio de la evolución de los poblados marítimos de la ciudad de Valencia y de un modelo de crecimiento autónomo y auto gestionado por sus habitantes	Muy Alta
Interés para su conservación: Declarado como BIC, su conservación y rehabilitación es uno de los objetivos fundamentales del PEC	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La pervivencia de la trama, la tipología y la parcelación es fundamental para mantener las características diferenciadoras del recurso	Alta
Tendencias de cambio: Los parámetros edificatorios recogidos en las NN.UU. y el mantenimiento de las alineaciones por el PEC garantizan la pervivencia del carácter del recurso	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las sustituciones ya efectuadas de la edificación original por edificaciones en altura disminuyen su fragilidad visual, aun así, resulta alta	Alta
Visibilidad: Debido a la estructura de la trama urbana, a visibilidad del recurso en su conjunto (excepto la de los edificios en altura) está limitada a sus calles interiores y a los viales perimetrales	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento del carácter original, conservación de la trama urbana y rehabilitación de la edificación histórica existente. - Regulación de las nuevas edificaciones seguir los criterios que han configurado históricamente el barrio y lo han dotado de su carácter singular, recogidos en las NN.UU. del PEC. - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Tratamiento de las medianeras mediante la aplicación de materiales de fachada como placados, guarnecidos e incluso paneles solares y pinturas murales de carácter artístico - Eliminación o reducción sustantiva de la presencia de vehículos en viales - Introducción de elementos vegetales (árboles de alineación, jardineras) y mejora de la calidad del espacio público mediante la reurbanización del mismo - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada	

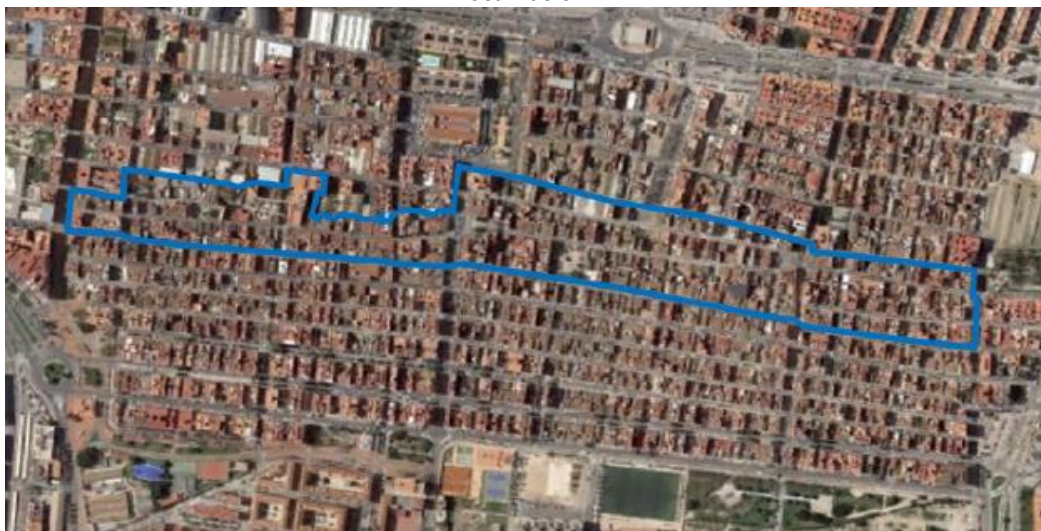
BRL Núcleo Histórico Tradicional de El Cabanyal

Recurso:	Núcleo histórico tradicional de El Cabanyal	Código plano	C-02
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
4. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Muy alta
Calidad de la escena: Aunque comparte buena parte de las características del BIC, las sustituciones acaecidas durante los siglos XIX y XX (abundancia de edificaciones en altura) y la modificación de la trama en los extremos del ámbito proporcionan un estado de la escena de calidad menor, en ocasiones menor que la del BIC	Media
Singularidad o rareza: Las sustituciones edificatorias se extienden a la modificación de la trama en muchas zonas, lo que le resta singularidad, pese a ser aún relevante	Alta
Representatividad: Testimonio de la evolución de los poblados marítimos de la ciudad de Valencia y de un modelo de crecimiento autónomo y auto gestionado por sus habitantes	Muy Alta
Interés para su conservación: como núcleo original del Cabanyal y testigo de las transformaciones urbanísticas acaecidas en los dos últimos siglos.	Muy Alto
5. Calidad del paisaje valorada por la población	-
6. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Pese a las modificaciones introducidas en trama y patrimonio edificado, la pervivencia de la trama, la tipología y la parcelación es fundamental para mantener las características diferenciadoras del recurso	Alta
Tendencias de cambio: Los parámetros edificatorios recogidos en las NN.UU. y el mantenimiento de las alineaciones por el PEC garantizan la pervivencia del carácter del recurso	Media
TOTAL FRAGILIDAD	ALTA

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las sustituciones de la edificación original por edificaciones en altura disminuyen su fragilidad visual	Media
Visibilidad: Debido a la estructura de la trama urbana, la visibilidad del recurso en su conjunto (excepto la de los edificios en altura) está limitada a sus calles interiores y a los viales perimetrales	Media
TOTAL FRAGILIDAD	MEDIA

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento del carácter original, conservación de la trama urbana y rehabilitación de la edificación histórica existente. - Regulación de las nuevas edificaciones seguir los criterios que han configurado históricamente el barrio y lo han dotado de su carácter singular, recogidos en las NN.UU. del PEC. - Implantación de viarios de coexistencia que fomenten la estancia y circulación del peatón, en particular en las travesías que conectan la ciudad con el frente marítimo. - Tratamiento de las medianeras mediante la aplicación de materiales de fachada como placados, guarnecidos e incluso paneles solares y pinturas murales de carácter artístico - Eliminación o reducción sustantiva de la presencia de vehículos en viales - Introducción de elementos vegetales (árboles de alineación, jardineras) y mejora de la calidad del espacio público mediante la reurbanización del mismo - Prohibición de los tendidos aéreos en las nuevas obras de urbanización; progresiva retirada de las existentes, incluidas las que discurren adosadas a fachada	

BRL Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles, en Plaza de la Iglesia de los Ángeles nº2

Recurso:	Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de los Ángeles	Código plano	C-03
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alto
Calidad de la escena: La calidad arquitectónica del edificio es alta, y se enmarca en un espacio público que, en el contexto del barrio, también destaca por su calidad	Alta
Singularidad o rareza: Edificio de alta singularidad, una de las dos Iglesias que tiene el BIC.	Alta
Representatividad: Muy representativo para la población, uno de los elementos más conocido y asociados al barrio. Fundamental en la celebración de la Semana Santa Marinera.	Muy Alta
Interés para su conservación: El interés para su conservación es alto, protegido por el PEC que preconiza la mejora de su entorno inmediato y el mantenimiento del carácter.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Relevante en su entorno, uno de los elementos más significativos del área en el que se inserta, configurando por sí mismo en gran medida el espacio público en el que se inserta.	Alto
Tendencias de cambio: La tendencia es al mantenimiento de su carácter, y a la mejora de la escena urbana en su entorno.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Localización en una de las escasas plazas del barrio, muy frecuentada por la población local; se constituye como una de las fachadas de la plaza de Los Ángeles	Alta
Visibilidad: Muy visible tanto desde su entorno inmediato (plaza de Los Ángeles) como desde la calle Pintor Ferrandis, uno de los viales de distribución del barrio.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Retablo Cerámico de Nuestra Señora de los Dolores en Plaza Iglesia de los Ángeles nº2

Recurso:	Retablo Cerámico de Nuestra Señora de los Dolores	Código plano	C-04
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alto
Calidad de la escena: Localizada en la fachada de un BRL, en un espacio público de calidad paisajística relevante	Alta
Singularidad o rareza: Uno de los numerosos paneles cerámicos repartidos por toda la ciudad y en particular por los barrios marineros	Media
Representatividad: Recurso altamente representativo para la población del Cabanyal, ligado a la celebración de las festividades de Semana Santa Marinera.	Alta
Interés para su conservación: Restaurado en el año 1972, su conservación es relevante por su valor para la población del barrio	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o eliminación del recurso alteraría poco el paisaje que lo circunda	Baja
Tendencias de cambio: No se prevén cambios sustanciales en el espacio colindante al recurso: la iglesia también está declarada como BRL	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	BAJA

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Se debe tener en consideración que se sitúa sobre otro recurso (BRL) mucho más visible y que domina la visual del espacio circundante	Media
Visibilidad: Dado su tamaño y localización solo es visible desde el espacio inmediatamente próximo	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora de la calidad del espacio en el que se inserta (Plaza de Los Ángeles) - Introducción de señalización informativa	

BRL Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario en Plaza del Rosario nº5

Recurso:	Iglesia Parroquial de Nuestra Señora del Rosario	Código plano	C-05
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alto
Calidad de la escena: La calidad arquitectónica del edificio es alta, y se enmarca en un espacio público que, en el contexto del barrio, también destaca por su calidad	Alta
Singularidad o rareza: Edificio de alta singularidad, una de las dos Iglesias que tiene el BIC	Alta
Representatividad: Muy representativo para la población, uno de los elementos más conocido y asociados al barrio y a sus tradiciones, como la Semana Santa Marinera.	Muy Alta
Interés para su conservación: El interés para su conservación es alto, manteniendo sus características actuales; protegido por el PEC.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Relevante en su entorno, uno de los elementos más significativos del área en el que se inserta; elemento definitorio del espacio público.	Alto
Tendencias de cambio: La tendencia es al mantenimiento de su carácter, y a la mejora de la escena urbana en su entorno, con un alto valor en la memoria histórica del barrio.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Localización en una de las escasas plazas del barrio, muy frecuentada por la población local	Alta
Visibilidad: Localizado en una los enclaves más transitados del barrio, junto al Teatro el Musical y la calle del Rosario, con gran afluencia de población.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Retablo cerámico de la Virgen del Rosario en Plaza del Rosario nº5

Recurso:	Retablo cerámico de la Virgen del Rosario	Código plano	C-06
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alto
Calidad de la escena: Se encuentra en una de las plazas más representativas del barrio, donde se ha mejorado la calidad de la escena recientemente.	Alta
Singularidad o rareza: Uno de los numerosos paneles cerámicos repartidos por toda la ciudad y en particular por los barrios marineros. Resulta singular por su tamaño y posición	Alta
Representatividad: Muy representativo para los habitantes del barrio, ligado a las celebraciones de la Semana Santa Marinera	Alta
Interés para su conservación: Del S XVIII, fue restaurado en el año 1969	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o destrucción del recurso se percibiría desde prácticamente toda la plaza del Rosario	Alta
Tendencias de cambio: El riesgo de destrucción es alto, dada su posición a nivel de calzada	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

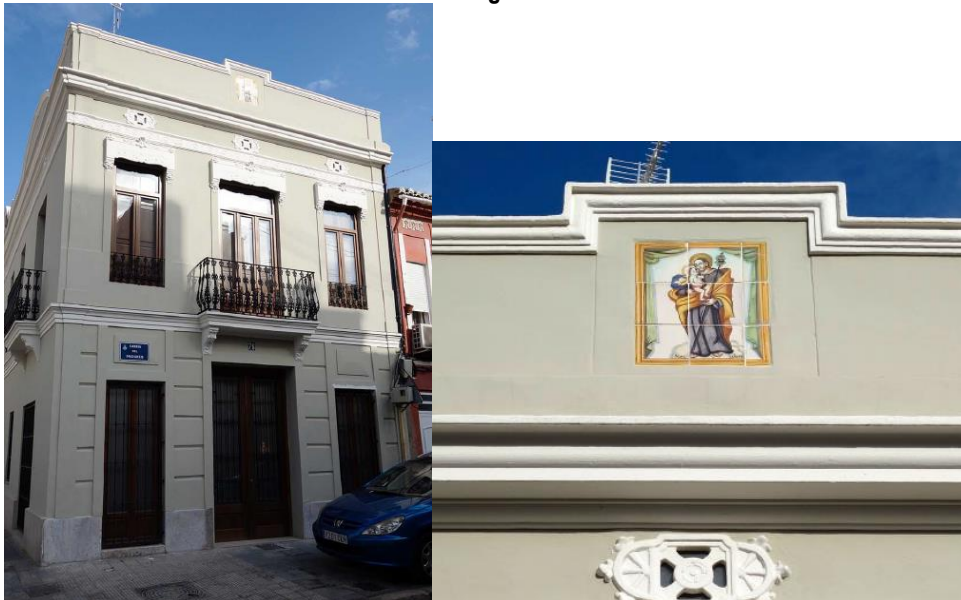
FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Se encuentra localizado en otro BRL como es la Iglesia del Rosario, en el que queda integrado y a la que se asocia. Su posición a nivel de calzada y su tamaño lo hace especialmente frágil visualmente	Alto
Visibilidad: Dado su posición y tamaño, y la localización en una plaza muy representativa del barrio resulta bastante visible.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Retablo cerámico de San José en Calle Progreso nº76

Recurso:	Retablo cerámico de San José	Código plano	C-07
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Medio
Calidad de la escena: Se encuentra en una de las zonas más deterioradas del barrio. Edificio recientemente restaurado	Media
Singularidad o rareza: Uno de los numerosos paneles cerámicos repartidos por toda la ciudad y en particular por los barrios marineros, pero en muy mal estado	Media
Representatividad: No es especialmente representativo, su única representatividad es como referencia histórica	Baja
Interés para su conservación: Recientemente restaurado, junto a la edificación en la que se localiza	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o destrucción del recurso alteraría poco el paisaje que lo circunda	Baja
Tendencias de cambio: Recurso colocado sobre edificación recientemente restaurada, al igual que el panel cerámico, por lo que su conservación parece garantizada a corto medio plazo	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La restauración del edificio ha reducido la fragilidad del recurso. No interfiere en la escena urbana en su entorno inmediato	Media
Visibilidad: Dado su posición en la parte superior del edificio y la estrechez de la calle lo hacen muy poco visible desde el entorno inmediato, aunque esta visibilidad ha mejorado con la reciente restauración.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Retablo cerámico de San Antonio Abad en calle Vicente Gallart 3

Recurso:	Retablo cerámico de San Antonio Abad	Código plano	C-08
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Medio
Calidad de la escena: Se encuentra en una calle de único sentido con aparcamiento en ambos lados, con aceras estrechas y edificación heterogénea. El edificio en el que se enclava en estado regular	Baja
Singularidad o rareza: Uno de los numerosos paneles cerámicos repartidos por toda la ciudad y en particular por los barrios marineros.	Media
Representatividad: No es especialmente representativo, su única representatividad es como referencia histórica (principios S XX)	Baja
Interés para su conservación: Se encuentra en buen estado de conservación, por lo que resulta interesante su mantenimiento y conservación.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o destrucción del recurso alteraría poco el paisaje que lo circunda	Baja
Tendencias de cambio: Aunque la edificación en la que se localiza no está en muy buen estado, no son previsibles cambios en el recurso	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: No interfiere en la escena urbana desde su entorno inmediato	Baja
Visibilidad: Dado su posición en la parte superior del edificio, la estrechez de la calle y las aceras lo hacen muy poco visible, apenas desde el entorno inmediato.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Rehabilitación del edificio en el que se localiza - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BRL Molino de Serra-Museo del Arroz, en Calle del Rosario nº1

Recurso:	Molino de Serra-Museo del Arroz	Código plano	C-09
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Edificio de buena factura arquitectónica, enclavado en un entorno peatonal (inicio calle Rosario) y recayente a la calle Francisco Cubells, con buena urbanización	Alta
Singularidad o rareza: Su singularidad es alta, uno de los últimos testimonios de la molienda del arroz que ha pervivido hasta nuestros días en la ciudad de Valencia, conservando en buen estado la mayor parte de la maquinaria	Muy Alta
Representatividad: Además de su carácter como molino, alberga en sus instalaciones el museo de la Semana santa marinera, lo que le confiere una gran representatividad en el barrio.	Muy Alta
Interés para su conservación: Se encuentra en muy buen estado de conservación tras la restauración del año 2002.	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al encontrarse retranqueado respecto a las alineaciones de la calle Francisco Cubells, es una parte muy significativa del paisaje de esta zona.	Alto
Tendencias de cambio: La tendencia es a su conservación, tras las restauraciones ejecutadas.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: El ya comentado retranqueo y su singularidad frente a los edificios que lo rodean lo hace especialmente frágil visualmente.	Alta
Visibilidad: Recayente al trazado de tranvía y el carril bici de la calle Francisco Cubells, frente a un instituto, es visible tanto por los usuarios de los medios de transporte y la bici como por numerosos habitantes del barrio.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta (inicio calle Rosario) - Introducción de señalización informativa	

BRL Chimenea en Calle Vicente Brull nº51

Recurso:	Chimenea en Calle Vicente Brull nº51	Código plano	C-10
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Medio
Calidad de la escena: La calidad de la escena es media.; se encuentra en un espacio cerrado no accesible para la población, en una calle que no destaca por la calidad arquitectónica de la edificación, aunque ha sido recientemente reurbanizada.	Media
Singularidad o rareza: La calle en la que se localiza no resulta especialmente singular dentro de la trama del barrio	Media
Representatividad: El recurso no presenta una especial representatividad, condicionada por su localización fuera del espacio público. Testimonio de las antiguas instalaciones fabriles del barrio.	Baja
Interés para su conservación: El interés para su conservación está muy condicionado por la posibilidad de hacerlo accesible al público, lo que preconiza el PEC	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o destrucción del recurso apenas alteraría el paisaje circundante, dada su localización en un patio de manzana, aunque su altura lo hace visible tras la edificación desde algunas perspectivas	Baja
Tendencias de cambio: El PEC preconiza su mantenimiento en una operación de mejora de accesibilidad al mismo.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Apenas visible al estar confinado por la edificación que configura la manzana	Bajo
Visibilidad: Apenas visible al estar confinado por la edificación que configura la manzana.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Accesibilidad al recurso desde el espacio público, preferentemente insertándolo en un espacio ajardinado - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Chimenea en Calle Vicente Brull nº74

Recurso:	Chimenea en Calle Vicente Brull nº74	Código plano	C-11
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Medio
Calidad de la escena: se ubica en un solar de interior de manzana, con edificios de hasta 6 alturas en su entorno. El solar está cerrado por el muro de la antigua fábrica, ya derruida.	Media
Singularidad o rareza: La calle en la que se localiza no resulta especialmente singular dentro de la trama del barrio. No obstante, la chimenea conserva la totalidad de sus partes, lo que le dota de singularidad media, aunque su estado es deficiente	Media
Representatividad: El recurso no presenta una especial representatividad, condicionada por su localización fuera del espacio público. Testimonio de las antiguas instalaciones fabriles del barrio.	Baja
Interés para su conservación: El interés es alto dadas sus características, pero condicionado por la posibilidad de hacerlo accesible al público, lo que preconiza el PEC	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La modificación o destrucción del recurso apenas alteraría el paisaje circundante, dada su localización en un patio de manzana, aunque su altura lo hace visible tras la edificación desde algunas perspectivas.	Media
Tendencias de cambio: El PEC preconiza su mantenimiento en una operación de mejora de accesibilidad al mismo. Por su estado de conservación, resulta apremiante su restauración.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Apenas visible al estar confinado por la edificación que configura la manzana, no obstante, su altura aumenta la fragilidad visual	Media
Visibilidad: En su entorno, sólo visible desde el frente de la parcela sin edificar, cerrada con un muro de 3 metros de altura. También resulta visible como cierre de perspectiva de la calle Teatro de la Marina mirando a poniente y desde la calle Vicente Brull	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Restauración, conservación y mantenimiento del recurso - Accesibilidad al recurso desde el espacio público, preferentemente insertándolo en un espacio ajardinado - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Chimenea en Calle Arquitecto Alfaro nº43

Recurso:	Chimenea en Calle Arquitecto Alfaro	Código plano	C-12
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP6. Barris Marítims		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: se encuentra fuera del CHP, en un entorno muy transformado: boulevard Serreria junto a gasolinera. La calidad de la escena es baja.	Baja
Singularidad o rareza: La chimenea conserva la totalidad de sus partes, lo que le dota de singularidad media. Su tipología (fuste circular, ménsulas molduradas a media altura) , le dota de singularidad frente a otras similares.	Media
Representatividad: Al estar emplazada junto al espacio público, la chimenea se ha erigido como un elemento identitario de la escena urbana en esta zona. Testimonio de las antiguas instalaciones fabriles del barrio.	Media
Interés para su conservación: El interés es alto dadas sus características, lo que preconiza el PEC	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Su altura y representatividad lo convierten en un elemento definitorio del paisaje circundante, por lo que su fragilidad es alta.	Alta
Tendencias de cambio: No es previsible un cambio negativo, dada su estado actual y su grado de protección.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por su altura y dimensiones y su posición respecto al espacio público, muy visible desde el entorno	Alta
Visibilidad: Visible desde su entorno inmediato (manzana sin edificaciones en altura) y desde la Avenida de la Serrería.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del recurso - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Mosaico de la Pesca del Bou, en Avda. Mediterráneo nº37

Recurso:	Mosaico de la Pesca del Bou	Código plano	C-13
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP2. Antiguos trazados ferroviarios		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Parte integrante de una vivienda icónica del modernismo popular. Se inserta en una manzana homogénea, con viviendas de principios del s. XX. Entorno degradado por los solares de la parte trasera.	Baja
Singularidad o rareza: Expresión única del imaginario visual del modernismo popular. Aunque en el barrio existen otras representaciones de escenas de pesca integradas en la decoración de las fachadas, son posteriores en el tiempo y no se realizaron con la técnica del mosaico	Alta
Representatividad: El mosaico tiene un alto valor documental e identitario en el Cabanyal. Se trata de la instantánea de una actividad asociada a las artes de pesca características del Cabanyal de las primeras décadas del siglo XX	Muy Alta
Interés para su conservación: Su estado de conservación es regular, con teselas desaparecidas y desperfectos puntuales. El interés para su conservación es Muy Alto	Muy Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El inmueble se ubica en un frente de casas homogéneo que sería interesante no alterar, dado el empaque que tiene el conjunto. La modificación o destrucción del recurso alteraría poco el paisaje que lo circunda	Baja
Tendencias de cambio: Aunque el estado del mosaico no es preocupante, si lo es el del inmueble en el que se localiza.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: No interfiere en la escena urbana desde su entorno inmediato, al ser visible sólo desde el frente de fachada	Baja
Visibilidad: Dado su posición en la parte superior del edificio, sólo visible desde el entorno inmediato.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento del recurso - Rehabilitación del edificio en el que se localiza - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BRL Relojes solares de la Casa dels Bous en calle Astilleros nº2 y Teñidores nº12

Recurso:	Relojes solares de la Casa dels Bous	Código plano	C-14
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Los relojes son parte integrante de la conocida Casa dels Bous, que a su vez se inserta en un entorno de valor histórico-patrimonial asociado a la cooperativa de la Marina Auxiliante. La calidad de la escena es media, debido a las deficiencias en la falta de urbanización y el estado de algunas edificaciones próximas.	Media
Singularidad o rareza: Aunque hay más ejemplos, unos de los pocos testigos en el barrio de relojes solares murales, lo que les dota de singularidad y rareza alta dentro del conjunto	Alta
Representatividad: A pesar del mal estado de conservación (sobre todo del de la calle Teñidores), se han convertido en uno de los símbolos del Cabanyal por su carácter único y por el valor identitario asociado a los bueyes que sacaban las barcas del mar	Muy Alta
Interés para su conservación: Alto. El orientado al sur se repintó en 2011, su estado es bueno y consta de todos sus elementos. El orientado a norte se encuentra en estado muy deficiente, apenas visible. El interés para la conservación de ambos es alto.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Por sus características, la alteración del entorno provocaría un descenso del interés paisajístico de los recursos, al estar asociados a la actividad de la Casa dels Bous.	Media
Tendencias de cambio: Si no se actúa sobre él, el que da cara norte puede sufrir daños irreparables, no tanto el de la cara sur, recientemente repintado. La protección y rehabilitación prevista de la Casa dels Bous mejora las perspectivas de cambio.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La permanencia de la Casa dels Bous y las características propias de los recursos, dispuestos en fachada, le dotan de una fragilidad baja	Baja
Visibilidad: Dado su posición en la parte superior del edificio, sólo son visibles desde el entorno inmediato. El situado en cara norte, por su tamaño y reciente restauración es más visible que el otro, debido también al mal estado de éste	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento de los recursos y del edificio en el que se insertan - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Sociedad Musical “Unión de Pescadores” en calle Pintor Ferrandis 25

Recurso:	Sociedad Musical “Unión de Pescadores”	Código plano	C-15
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado en el área del BIC, en una zona más o menos homogénea en cuanto a alturas, salvo por la presencia de varios edificios de hasta 6 plantas tanto en los laterales como en el frente de la edificación. El tránsito de vehículos condiciona negativamente en la percepción de la escena urbana.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de un edificio en dos plantas con la primera decorada en falso despiece de sillería y la segunda dividida en tres cuerpos separados por Pilastras y abundantes motivos ornamentales. De los pocos edificios civiles de calidad que persisten en su configuración original, con pocos cambios hasta la fecha.	Alta
Representatividad: El edificio, conocido popularmente como el Casinet, fue el economato o cooperativa de consumo del Progreso Pescador, una de las dos organizaciones de pescadores más importantes del Cabanyal, impulsada por el blasquismo a principios del siglo XX.	Muy Alta
Interés para su conservación: Alto, no sólo por su calidad arquitectónica sino también por su representatividad para el tejido asociativo del barrio.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El edificio da a tres calles, donde no es previsible la alteración del entorno, debido a las sustituciones que ya se han llevado a cabo.	Baja
Tendencias de cambio: La reciente rehabilitación del edificio y la escasa probabilidad de cambios en el paisaje circundante hacen que la tendencia sea la no alteración del entorno paisajístico.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Al dar a tres calles, el edificio es visible claramente desde las tres, aunque destaca el frente de fachada principal a Antonio Ferrandis.	Alta
Visibilidad: Es visible desde tres calles, en particular desde Antonio Ferrandis, con gran circulación de peatones y vehículos; en esta calle constituye un hito visual fácilmente reconocible.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BRL Casa dels Bous y antiguos Teñideros en calle Astilleros 2

Recurso:	Casa dels Bous y antiguos Teñideros	Código plano	C-16
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: La Casa dels Bous se inserta en un entorno de valor histórico-patrimonial asociado a la cooperativa de la Marina Auxiliante. La calidad de la escena es media, debido a las deficiencias en la falta de urbanización y el estado de algunas edificaciones próximas.	Media
Singularidad o rareza: Si bien arquitectónicamente no presenta ningún interés especial, su singularidad radica en el uso del edificio como establo de los bueyes que colaboraban en las tareas marineras.	Muy Alta
Representatividad: La Casa dels Bous es uno de los edificios más emblemáticos del entramado pesquero de la Marina Auxiliante, cooperativa formada por patrones de barca, pues alojaba en su interior a los protagonistas de una de las escenas pesqueras más arraigadas en el imaginario marinerio del Cabanyal: los bueyes de arrastre.	Muy Alta
Interés para su conservación: Alto, no tanto por su calidad arquitectónica sino por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La alteración del paisaje circundante en la actualidad debido al desarrollo de las actuaciones propuestas por el PEC no alteraría de gran forma el valor paisajístico del recurso, más bien al contrario, ya que se mejora la calidad de la urbanización y el patrimonio edificado del entorno (especialmente en el bloque Portuarios).	Baja
Tendencias de cambio: Se está desarrollando un Proyecto de Rehabilitación del recurso; además, el PEC propone la introducción de nuevas edificaciones en el bloque de portuarios de menor altura que la actual, así como la reurbanización de la zona. Estas nuevas edificaciones no alterarían negativamente el paisaje circundante, la tendencia es positiva	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: El recurso es visible desde Eugenia Vinyes y el entorno del bloque portuarios. Fuera de estas zonas, por su altura no presenta gran visibilidad	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BRL Fábrica de Hielo en calle Pescadores 43

Recurso:	Fábrica de Hielo	Código plano	C-17
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: La Fábrica de Hielo se inserta en un entorno de valor histórico-patrimonial asociado a la cooperativa de la Marina Auxiliante. La calidad de la escena es mejor que en la Casa dels Bous, debido a la mejor urbanización, estado de las edificaciones próximas y proximidad del paseo marítimo y la playa.	Media
Singularidad o rareza: Si bien arquitectónicamente no presenta excesivo interés, su singularidad radica en que albergo una instalación para fabricar y almacenar las barras de hielo necesarias para la conservación del pescado de la cooperativa. En la década de los 50 albergó la industria de motores de barco Sandol S. L., cuyo rótulo todavía puede apreciarse en el hastial de la nave situada más al este.	Alta
Representatividad: La Fábrica de Hielo es un edificio más emblemático del entramado pesquero de la Marina Auxiliante, y testigo del antiguo pasado marinero del barrio	Alta
Interés para su conservación: Alto, más por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores que por su calidad arquitectónica.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La alteración del paisaje circundante en la actualidad debido al desarrollo de las actuaciones propuestas por el PEC no alteraría de gran forma el valor paisajístico del recurso	Baja
Tendencias de cambio: El PEC propone la introducción de nuevas edificaciones en el bloque de portuarios, cuya influencia sobre el paisaje de la zona se considera positiva, aunque poco relevante.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: Es visible desde Eugenia Vinyes, Pescadors y Pavía (paseo marítimo), pero por sus características constructivas (tratamiento de fachadas, altura) no presenta una visibilidad muy relevante.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BRL Lonja de Pescadores en calle Eugenia Vinyes 133-171

Recurso:	Lonja de Pescadores	Código plano	C-18
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BRL		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Muy Alta
Calidad de la escena: La Lonja de Pescadores se inserta en un entorno de valor histórico-patrimonial asociado a la cooperativa de la Marina Auxiliante. No obstante, la degradación del entorno introduce un matiz negativo en la percepción de la escena, sobre todo en el frente recayente al bloque de portuarios (pese a la existencia de una zona verde), menor en el que recae a Eugenia Vinyes.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de uno de los edificios más sobresalientes vinculados a la Marina Auxiliante. Su singularidad viene determinada tanto por su estética y composición arquitectónica como por su uso original como Lonja y depósito de útiles de pesca.	Muy Alta
Representatividad: La Lonja de Pescadores es uno de los edificios más emblemáticos del entramado pesquero de la Marina Auxiliante, y testigo del antiguo pasado mariner del barrio	Muy Alta
Interés para su conservación: Muy Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su calidad arquitectónica.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La alteración del paisaje circundante en la actualidad debido al desarrollo de las actuaciones propuestas por el PEC no alteraría de gran forma el valor paisajístico del recurso dada su localización y tipología.	Baja
Tendencias de cambio: El PEC propone la introducción de nuevas edificaciones en el bloque de portuarios, cuya influencia sobre el paisaje será de signo positivo, al ir acompañada de la reurbanización de la zona en su entorno.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: Es visible desde Eugenia Vinyes, Pescadors y Pavía (paseo marítimo), pero por sus características constructivas (tratamiento de fachadas, altura) no presenta una visibilidad relevante.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento - Eliminación de elementos impropios - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Grupo de Viviendas “Pavimar” en Calle Pavía

Recurso:	Grupo de Viviendas “Pavimar”	Código plano	C-19
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: El Grupo PAVIMAR se inserta en un entorno de valor histórico-patrimonial asociado a la cooperativa de la Marina Auxiliante. Edificio de los años 30 del siglo XX que ocupa toda una manzana, está constituido por dos hileras de casas paralelas separadas por un gran vial central compartimentado en patios interiores. La calidad de la escena es buena, aunque el estado de conservación del conjunto (bastante heterogéneo) y la existencia de numerosos rótulos publicitarios reducen la percepción de la misma.	Buena
Singularidad o rareza: Se trata de uno de los edificios vinculados a la actividad de Marina Auxiliante. Su singularidad es media, y en su propio entorno existen ejemplos similares en cuanto a tipología edificatoria.	Media
Interés para su conservación: Muy Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su calidad arquitectónica.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La alteración del paisaje circundante en la actualidad debido al desarrollo de las actuaciones propuestas por el PEC no alteraría de gran forma el valor paisajístico del recurso dada su localización y tipología.	Baja
Tendencias de cambio: Las actuaciones del PEC van a tener poca influencia sobre el paisaje circundante, que en cualquier caso no perderá valor. No son previsibles cambios de carácter negativo.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: La visibilidad del grupo es relevante desde las calles más próximas, incluyendo el Paseo Marítimo, pero desde una segunda línea de observación, la visibilidad se reduce mucho debido a la escasa altura del conjunto.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento - Eliminación de elementos impropios - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Teatro El Musical en Plaza del Rosario 3

Recurso:	Teatro "El Musical"	Código plano	C-20
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: El teatro se ubica en el área BRL-NHT, en una manzana irregular junto a otros edificios singulares (Iglesia del Rosario), en un entorno de calles con casas en general de poca altura, de principios del s. XX. La calidad de la escena es alta.	Alta
Singularidad o rareza: El actual Teatre "El Musical" es la antigua sede del Patronato Musical del Poble Nou de la Mar, banda fundada en la década de 1880. El edificio fue inaugurado en 1929, y fue sede del Patronato, sala de baile y cine, hasta los años 1970. Posteriormente fue rehabilitado profundamente y reabierto como Teatro en 2004. Arquitectónicamente, se trata de un ejemplo de clasicismo pre-racionalista, característico del eclecticismo tardío, no muy abundante en el barrio	Alta
Representatividad: La que le proporciona el hecho de ser una de las instituciones culturales de mayor raigambre en el barrio, así como su pasado como cine y sala de baile.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su calidad arquitectónica.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: La alteración del paisaje circundante en la actualidad debido al desarrollo de las actuaciones propuestas por el PEC no alteraría de gran forma el valor paisajístico del recurso dada su localización y tipología.	Baja
Tendencias de cambio: Las actuaciones del PEC van a tener poca influencia sobre el paisaje circundante, que en cualquier caso no perderá valor. No son previsibles cambios de carácter negativo.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: La visibilidad del Teatro es muy reducida, sólo posible desde la Plaza de la Virgen del Rosario o la calle de acceso. No se ve influenciada por las actuaciones preconizadas por el PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Antiguo Matadero de El Cabanyal (L'Escorxador) en calle San Pedro 37

Recurso:	Antiguo Matadero de El Cabanyal (L'Escorxador)	Código plano	C-21
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Anterior



Tras la restauración

Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado en el área BRL-NHT, en una manzana con un nivel de degradación muy alto, con numerosos solares e inmuebles tapiados. Las casas que se mantienen en pie están muy deterioradas. El edificio del matadero en sí ha sido recientemente rehabilitado; anteriormente presentaba numerosos desconchados por toda la superficie de la fachada, con los arcos de los vanos superiores más afectados	Muy Baja
Singularidad o rareza: El inmueble cuenta, ya de partida, con la particularidad de haber sido el antiguo matadero del Cabanyal, conocido popularmente como "L'Escorxador". En la parte cubierta del edificio se desarrollaban funciones de procesado y almacenaje, y en la descubierta se mantenían a las reses que iban a ser sacrificadas.	Alta
Representatividad: A su singularidad, se añade un valor simbólico de primera magnitud, pues el matadero ha sido durante mucho tiempo sede de las asambleas y de la actividad cultural del movimiento vecinal Salvem el Cabanyal. Se trata, por tanto, de uno de los epicentros de la resistencia vecinal frente a los planes que pretendían arrasar con buena parte del barrio para la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica (recientemente rehabilitado).	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona mejorarán sin duda el valor paisajístico del recurso, al mejorar la urbanización existente, introducir zonas verdes en parcelas próximas y posibilitar el desarrollo urbanístico de los solares de su entorno con tipología similares a las existentes.	Baja
Tendencias de cambio: Las actuaciones del PEC van a tener una gran influencia, positiva, sobre el recurso. El Proyecto municipal para la restauración del espacio no ha hecho sino añadir una tendencia positiva.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC..	Baja
Visibilidad: La visibilidad de L'Escorxador es muy reducida. Mejorará con la generación de zonas verdes en sus proximidades, que aumentarán la profundidad de la perspectiva, pero aun así sólo será visible en su entorno inmediato.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento (ya conseguido en parte) - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Dirección General de la Guardia Civil en calle Eugenia Vinyes 233

Recurso:	Dirección General de la Guardia Civil	Código plano	C-22
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente marítimo		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, en un entorno con edificios de interés (Termas Victoria, manzanas de casas de principios del s. XX) pero con una presencia importante de solares utilizados como aparcamiento que condiciona la percepción positiva del recurso.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de un edificio de dos alturas y de planta en "C", desarrollado en un gran frente de fachada longitudinal y dos cuerpos laterales que se proyectan hacia atrás, de manera que desde el exterior ofrece la imagen de un bloque rectangular y compacto.	Media
Representatividad: El edificio fue la sede del Cuartel de Carabineros, situado en primera línea de playa para facilitar los trabajos de vigilancia de la costa. Tras la Guerra Civil se convirtió en cuartel de la Guardia Civil, uso que mantiene en la actualidad	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona mejorarán el valor paisajístico del recurso, al mejorar la urbanización existente, eliminar algunos de los solares ocupados por vehículos e introducir zonas verdes en parcelas próximas.	Baja
Tendencias de cambio: Las actuaciones del PEC van a tener una gran influencia, positiva, sobre el recurso, mejorando la percepción al desarrollar los solares próximos y urbanizar la calle Astilleros.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC. El edificio moderno que tiene en su parte trasera tapa las vistas hacia las actuaciones previstas en la UE1.	Baja
Visibilidad: El edificio es visible en la actualidad tanto desde la calle Eugenia Vinyes como desde el Paseo Marítimo, debido al solar existente en su frente. Las actuaciones del PEC modifican las vistas actuales sólo desde el S de la calle Eugenia Vinyes, donde incorporan una zona verde y dos edificaciones residenciales de baja altura	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Colegio Pureza de Maria en calle Vicente Gallart 25

Recurso:	Colegio Pureza de Maria	Código plano	C-23
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicado en el área BRL-NHT, en el extremo sur de una manzana heterogénea con fincas de varias alturas en el lado recayente a Vicente Brull y con casas de principios del s. XX en Rosario. El estado de alguna de estas últimas, así como el cerramiento existente en el colegio, rebajan la calidad de la escena en esta zona.	Media
Singularidad o rareza: El edificio principal data de 1928, y sustituye a uno anterior. Edificio de tres alturas con planta en "U", conformado por un cuerpo central retranqueado y dos laterales que sobresalen en dirección a la c/ de Vicente Gallart. Junto a esta construcción histórica, en un estilo ecléctico neoclasicista, se levantaron en épocas más recientes dos nuevos anexos para ampliar el espacio del centro educativo.	Media
Representatividad: A lo largo de su existencia, ha sido uno de los centros más destacados y representativos del Canyamelar y durante mucho tiempo estuvo dirigido exclusivamente a niñas.	Media
Interés para su conservación: Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica.	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC. En todo caso, una mejora en la calidad arquitectónica de las edificaciones próximas en la calle Rosario redundará positivamente en la percepción paisajística del recurso.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC.	Baja
Visibilidad: El edificio solo es visible desde su entorno inmediato, calles Vicente Gallart, Rosario y en menor medida Vicente Brull.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Colegio Pastoral Diocesano Santiago Apostol, en calle Escalante 329

Recurso:	Colegio Pastoral Diocesano Santiago Apostol	Código plano	C-24
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicado en el área BRL-NHT, en una manzana más o menos homogénea con un interesante frente de viviendas pasantes de los años 20 y 30 del s. XX, la calidad de la escena urbana se considera media.	Media
Singularidad o rareza: El Colegio Parroquial Diocesano Santiago Apóstol, antiguo Liceo Sorolla, es un edificio de planta baja, dos alturas y terraza construido en los años 30 del siglo XX en un estilo regionalista con recurso de motivos barrocos y neoclásicos, poco visto en el barrio. La fachada trasera, recayente a la calle del Arzobispo Company, ofrece una composición mucho más sencilla y racionalista consistente en tres alturas de ventanas seriadas sin más decoración que la rejería de las ventanas.	Media
Representatividad: El edificio fue concebido desde su origen como sede del antiguo Liceo Sorolla, uno de los centros educativos más prestigiosos de los Poblados Marítimos. Acogía tanto a alumnado de bachillerato como a parvulario y a personas que acudían por su cuenta a aprender cultura general, matemáticas, comercio e idiomas. Tras la guerra civil fue uno de los pocos colegios mixtos de Valencia.	Media
Interés para su conservación: Alto, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica.	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio solo es visible con cierta profundidad desde su entorno inmediato, en sus dos frentes de fachada recayentes a la calle Escalante y Arzobispo Campanys. Desde la calle Remonta se tiene una visión muy reducida del mismo..	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Antiguo Cine Merp, en calle José Benlliure 97

Recurso:	Antiguo Cine Merp	Código plano	C-25
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		
Imagen 			
Localización 			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicado en el área BIC, en una manzana heterogénea con contrastes de altura significativos. De las construcciones anteriores a los años 40 del s. XX que se conservan, la mayoría son pasantes con fachada principal en la c/ José Benlliure. El estado de la urbanización y la edificación presente hace que la calidad de la escena urbana se considere alta.	Media
Singularidad o rareza: Edificio de tipo racionalista de la década de los 40 del siglo XX, de cuatro plantas y azotea con fachada en la calle de José Benlliure y trasera en Escalante. Consta de un bloque principal conformado por la parte central del inmueble, en el cual la tercera y cuarta planta conforman un cuerpo diferenciado que sobresale de la línea de fachada de la planta baja y primera, y dos torres laterales que se levantan por encima de la azotea, destacando por su calidad arquitectónica sobre el resto de edificaciones de su entorno. Uno de los pocos edificios del Cabanyal concebidos como cine que perviven hoy en día.	Media
Representatividad: El edificio cuenta con una representatividad alta en el Canyameler, pues desde su fundación hasta su cierre en 1985 fue el cine de referencia de la zona para varias generaciones. Posteriormente acogió un supermercado, hoy ya cerrado.	Alta
Interés para su conservación: Medio, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica.	Media
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio solo es visible desde su entorno inmediato, calles Vicente Gallart, Rosario y en menor medida Vicente Brull.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BRL Parroquia del Cristo Redentor en calle Reina 96

Recurso:	Parroquia del Cristo Redentor	Código plano	C-26
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicada en el área BIC, en una manzana heterogénea en cuanto a alturas y estilos arquitectónicos. La calidad de la escena alta, en una calle recientemente reurbanizada y con árboles de alineación	Alta
Singularidad o rareza: Edificio religioso de planta rectangular, adaptada al parcelario característico del Cabanyal-Canyamelar, con una superficie de 7 metros de fachada por 22 de profundidad, de manera que recae tanto en la calle de la Reina como en Doctor Lluch. Lo más característico la parroquia es su estilo neogótico, que lo convierte en un caso singular, pues a pesar de la presencia de numerosos edificios eclécticos, algunos de ellos con una apuesta decidida por los revivals, no existe en el barrio otro edificio que haga una lectura cuasi literal de algunos de los elementos decorativos característicos de la arquitectura gótica, no así de la planta ni de la estructura.	Alta
Representatividad: En la actualidad, la parroquia es uno de los puntos de referencia de los actos de la Semana Santa Marinera, en particular del encuentro entre las imágenes del Santísimo Cristo del Salvador y del Amparo (Hermandad del Santísimo Cristo del Salvador y del Amparo) y el Santísimo Cristo del Salvador (Hermandad de la Misericordia, adscrita a la parroquia del Cristo Redentor-San Rafael Arcángel)	Alta
Interés para su conservación: Medio, tanto por su representatividad en la historia del barrio y sus pobladores como por su singularidad arquitectónica.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso. El frente recayente a Doctor Lluch es el de peor calidad, y no se verá afectado negativamente, en cualquier caso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que, en cualquier caso, no le afectan directamente, salvo en la fachada recayente a DR. Lluch, por otro lado, de escaso interés paisajístico.	Baja
Visibilidad: La fachada principal (única de interés paisajístico) es visible desde la calle de la Reina y en menor medida desde la Avenida del Mediterráneo, aunque desde ésta queda oculta por el arbolado existente.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Balneario de las Arenas en calle Eugenia Vinyes 24

Recurso:	Balneario de las Arenas	Código plano	C-27
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP4. Paseo Marítimo		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado fuera del NHP, ocupando una gran parcela en un entorno abierto junto al paseo marítimo y rodeado por espacios públicos y zonas verdes. La calidad de la escena es alta.	Alta
Singularidad o rareza: En la actualidad tan solo se conservan algunos de los elementos que integraron el popular balneario de Las Arenas. La construcción de un hotel de lujo en 2005 supuso la desfiguración tanto del propio inmueble como del frente marítimo de este sector del Cabanyal-Canyamelar, al levantar un edificio de cuatro plantas que actúa como barrera entre el mar y las casas que hay en la parte trasera. Los elementos seleccionados para la catalogación son: 1) los dos edificios inspirados en templos clásicos (solo uno de ellos es original); 2) las dos piscinas y 3) el muro perimetral de la parcela.	Media
Representatividad: Las Arenas es el balneario histórico más conocido del frente marítimo de Valencia y lugar punto de referencia de la sociedad valenciana, hasta tal punto que acabó dando su nombre a la propia playa. La reciente construcción del hotel ha supuesto la pérdida de valor social e identitario, pues Las Arenas han pasado de ser un lugar accesible y concurrido por los vecinos y vecinas del barrio y la ciudad, a convertirse en un espacio de uso restringido	Media
Interés para su conservación: Alto respecto de los elementos que han motivado la catalogación del inmueble. Bajo para el hotel construido en 2005.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico de los elementos catalogados, que por otro lado, quedan aislados de las actuaciones a desarrollar en la UE Entorno piscinas y su entorno por el edificio del hotel moderno.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características del conjunto de las edificaciones del balneario, los elementos catalogados son perfectamente capaces de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: Los elementos catalogados, con excepción de los dos templete neoclásicos, son apenas visibles desde el espacio público. La mayor visibilidad es desde el paseo marítimo.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Introducción de señalización informativa	

BC Termas Victoria en calle Eugenia Vinyes 152

Recurso:	Termas Victoria	Código plano	C-28
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente Marítimo		
Figura de protección	BC		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, en un entorno con edificios de interés (Cuartel de Carabineros, manzanas de casas de principios del s. XX) la presencia importante de solares utilizados como aparcamiento disminuye notablemente la calidad de la escena en el entorno del recurso.	Baja
Singularidad o rareza: Edificio proyectado en 1917 que consta de tres cuerpos principales: uno central de mayor tamaño, que constituye el componente central de las antiguas termas; otro de planta rectangular, agregado en un lateral del anterior, con las fachadas de ambos alineadas; y unas escaleras exteriores de gran formato que dan acceso al edificio. El inmueble es de líneas simples y apenas tiene decoración más allá de los volúmenes creados por cornisas, pilastras y recercados, y es un ejemplo único de este tipo de arquitectura y establecimiento en el frente marítimo	Alta
Representatividad: Las Termas Victoria, de igual modo que Las Arenas, constituyen una de las evidencias de la transformación productiva de la playa del Cabanyal-Canyamelar. Su popularidad fue tal entre la población, tanto de la ciudad como del barrio, que llegó a existir un apeadero con el nombre de "Las Termas". En las últimas décadas el edificio ha sido utilizado para albergar distintas discotecas. Su representatividad para la población es alta.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por la calidad arquitectónica como por su representatividad, aunque deberían eliminarse algunos elementos impropios.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Alto

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona (desarrollo de la UE1) influirán positivamente en el valor paisajístico del recurso, al eliminar parte de las zonas destinadas a aparcamientos en la actualidad...	Baja
Tendencias de cambio: Los cambios paisajísticos que introducirá el PEC son positivos, al eliminar las zonas de aparcamiento irregular y generar nuevas zonas verdes en el entorno inmediato.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características del recurso, las actuaciones que propone el PEC en esta zona no le afectan desde el punto de vista de la fragilidad visual, al ser perfectamente capaz de integrarse en el nuevo entorno paisajístico...	Baja
Visibilidad: La visibilidad del recurso es muy alta, tanto desde la calle Eugenia Vinyes como desde el paseo marítimo, al que recae su fachada posterior.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Casa de la Reina en calle de la Reina 85

Recurso:	Casa de la Reina	Código plano	C-29
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicada en el área BIC, en una manzana heterogénea en la que contrastan casas de dos y tres plantas de la primera mitad del s. XX con edificios de hasta ocho plantas de los años 60 y posteriores, con numerosas medianeras, lo que reduce la calidad de la escena.	Media
Singularidad o rareza: La Casa de la Reina, datada en 1860, representa uno de los ejemplos más emblemáticos de la urbanización de uno de los principales ensanches de El Cabanyal-Canyamelar, gestado en el año 1840 y desarrollado en las siguientes décadas, entre las calles Barraca, Reina y Doctor Lluç, que se extendía entre la actual calle de Francisco Cubells (acequia del Riuet) hasta la avenida del Mediterráneo por el Norte, manteniendo la reparcelación procedente de las antiguas barracas	Media
Representatividad: Además de ser uno de los edificios más reconocibles de su entorno, albergó en su cuerpo posterior (el recayente a la calle de la Barraca) la cuadra para los caballos del Tranvía de Pueblo Nuevo del Mar y más tarde una lechería. Finalmente fue adquirida por el ayuntamiento de Valencia, que rehabilitó el conjunto para biblioteca pública en el año 2002.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por la calidad arquitectónica como por su representatividad.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que, en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio es visible desde su entorno inmediato, calles Barraca y Reina, así como desde la avenida del Mediterráneo.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Edificio ecléctico en calle Vicente Guillot 19

Recurso:	Edificio ecléctico en calle Vicente Guillot	Código plano	C-30
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado en el área BIC, en una manzana con predominio de edificios de hasta seis alturas de los años 60 y posteriores, que generan grandes contrastes con las pocas casas de una y dos alturas que se conservan, con numerosas medianeras, lo que reduce la calidad de la escena.	Media
Singularidad o rareza: Edificio en esquina con planta baja, dos alturas y terraza proyectado a finales de los años veinte del s. XX por el arquitecto Francisco Mora. La construcción, sin duda singular, se despliega a partir de una esquina-chafalán que adopta la forma de una especie de torrecilla, con balcón en la segunda planta y remate apuntado con aspillera que se eleva por encima del conjunto. A ambos lados del chafalán surgen dos cuerpos que repiten el mismo esquema compositivo. El conjunto puede encuadrarse dentro de un eclecticismo con influencias modernistas, identificable a través de algunos de sus elementos decorativos.	Alta
Representatividad: Aparte de su propia singularidad arquitectónica, destaca por haber sido proyectado como edificio-apeadero para la Compañía de Tranvías y Ferrocarriles de Valencia, para albergar los aseos y taquillas de sus trabajadores. En la actualidad se encuentra abandonado, con los accesos tapiados. El estado de conservación de los elementos de fachada es manifiestamente mejorable.	Media
Interés para su conservación: Alto, fundamentalmente por su calidad arquitectónica, y menos por su representatividad.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso,	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que, en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio es visible desde su entorno inmediato, calles Vicente Guillot y Reina, así como, en mucha menor medida, desde la Avenida del Doctor Lluch. desde la avenida del Mediterráneo.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Edificio ecléctico en calle Pintor Ferrandis 34

Recurso:	Edificio ecléctico en calle Pintor Ferrandis	Código plano	C-31
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado en el área BIC, en una manzana pequeña y homogénea, solo alterada por la presencia de un edificio de seis alturas de los años 60 que rompe el alzado de la calle del Progreso. El tránsito de vehículos condiciona negativamente la percepción de la escena urbana.	Media
Singularidad o rareza: Edificio de planta irregular construido en 1927, con fachada a tres calles distintas. Consta de un cuerpo principal de tres alturas y azotea, y otro más estrecho y de planta baja agregado al anterior en su parte trasera. El edificio puede encuadrarse en un eclecticismo de raíz neobarroca con algunos elementos clasicistas. Recursos ornamentales como las columnas salomónicas, los frontones partidos y la profusión ornamental hacen pensar en un neobarroco regionalista, característico de los años 20.	Alta
Representatividad: Fue popularmente conocido entre la población como “La Fabriqueta”, pues en él había una destilería en la que se producían y vendían en menudeo alcoholes de distinto tipo, entre los que destacaba el coñac. Durante los bombardeos fascistas del Marítimo en el marco de la Guerra Civil, este inmueble recibió el impacto de un obús que atravesó en diagonal sus paredes desde la calle Luis Navarro, pero no llegó a estallar. Junto a la Sociedad Musical situada enfrente, constituye uno de los enclaves más característicos del barrio.	Alta
Interés para su conservación: Alto, fundamentalmente por su calidad arquitectónica, y menos por su representatividad.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que en cualquier caso, no le afectan directamente.	Media
Visibilidad: El edificio sólo es visible desde su entorno inmediato, calles Pintor Ferrandis, Progreso y Padre Luis Navarro.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Edificio racionalista en calle de la Reina 157

Recurso:	Edificio racionalista en calle de la Reina	Código plano	C-32
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		
Imagen 			
Localización 			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado en el área BIC, en una manzana heterogénea en cuanto a alturas y estilos arquitectónicos. La presencia de arbolado y el buen estado de la urbanización aumentan la calidad de la escena.	Alta
Singularidad o rareza: Edificio de viviendas de dos alturas con terraza superior y con fachada en tres calles distintas. Desarrolla un interesante juego de volúmenes a través de la alternancia de cuerpos contruidos, vanos y terrazas, y evidencia una mezcla de estilos arquitectónicos y fases constructivas. Se trata de un ejemplar de gran interés por la singular integración de estilos, un espíritu ecléctico muy característico del barrio del Cabanyal-Canyamelar.	Alta
Representatividad: El edificio es uno de los más conocidos y representativos de este tramo de la calle de la Reina, La base del edificio parece ser reciclada a partir de una construcción anterior, tal vez del s. XIX, como atestigua la propia estructura (esquinas rectas frente a las esquinas curvas en los cuerpos superiores) y la divergencia de los ritmos de los vanos entre la planta baja y la alta.	Media
Interés para su conservación: Alto, fundamentalmente por su calidad arquitectónica, y menos por su representatividad.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características de la edificación, es perfectamente capaz de integrar o acomodar las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC, que en cualquier caso, no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio es visible directamente desde las tres calles a las que recaen sus fachadas: Reina, Cura Planelles y Barraca. También puede verse, aunque de forme restringida, desde Dr. Lluch.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Casa de Demetrio Ribes en Eugenia Vinyes 95

Recurso:	Casa de Demetrio Ribes	Código plano	C-33
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP5. Clot		
Figura de protección	BC		
Imagen 			
Localización 			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, en una manzana de antiguos chalets de veraneo, en la actualidad muy degradada y con numerosos solares y edificaciones en mal estado, que junto con el propio estado deficiente del recurso, condicionan una percepción negativa de la escena.	Baja
Singularidad o rareza: Vivienda de dos alturas con terraza y torre miramar, construida con estructura de hormigón armado (el primer edificio de la ciudad, lo que por sí sólo acredita su singularidad). Cuenta con un patio-jardín en la parte delantera de la parcela, que sirve de antesala a la casa, y otro espacio descubierto en la parte trasera. Del cuerpo principal surge un saliente en forma de porche en dirección a la calle, conformado en el piso superior por un mirador cerrado con grandes ventanales y en la planta baja por el porche propiamente dicho, con dos columnas sencillas con ábaco y collarino que sustentan la parte de arriba. El mirador está recercado en su perímetro por un balcón corrido con trazado curvo en sus esquinas.	Muy Alta
Representatividad: Se trata de la casa de veraneo del reconocido arquitecto Demetrio Ribes. Fue diseñado por él mismo y construido en 1919. El inmueble se integra en un frente de casas detrás de Las Arenas que se amoldan al parcelario característico del Cabanyal-Canyamelar, pero introducen variaciones significativas respecto a los patrones habituales, pues se trata de casas de veraneo. Además del valor arquitectónico, este inmueble encarna valores de tipo histórico al estar vinculado a un personaje relevante de la Valencia de principios del siglo XX.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su singularidad arquitectónica como por su representatividad. El estado actual es muy deficiente, amenazando ruina, por lo que requiere actuaciones urgentes de rehabilitación.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en el entorno del recurso son derivadas de un planeamiento ya aprobado. Las modificaciones que introduce el PEC responden a propiciar la "permeabilidad" del Barrio hacia la Playa, así como su mantenimiento (no derribo) de las edificaciones preexistentes, singularmente la casa de Demetrio Ribes. En consecuencia, con las actuaciones del PEC se aumenta el valor paisajístico del recurso, por lo que la fragilidad se considera baja.	Baja
Tendencias de cambio: Las tendencias de cambio son positivas, ya que se encaminan a la protección y puesta en valor del recurso, mediante su integración en un desarrollo urbanístico que obliga a su conservación, no garantizada hasta la fecha.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las modificaciones que introduce el PEC se consideran positivas sobre el potencial paisajístico del recurso, al mejorar su visibilidad e integrarlo en un entorno renovado en el que se eliminaran los aspectos negativos de la escena urbana actual.	Baja
Visibilidad: En la actualidad el edificio pasa en muchas ocasiones desapercibido, debido fundamentalmente a su mal estado y a la existencia de arbolado que lo oculta de las vistas desde Eugenia Vinyes, que es la única calle desde la que es visible.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Chalet en calle Escalante nº266

Recurso:	Chalet en calle Escalante	Código plano	C-34
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP6. Bloque Continuo Valencia		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, con frente a la Avenida dels Tarongers, en un entorno muy transformado donde predominan las fincas de hasta nueve alturas de los años 60 y posteriores. La calidad de la urbanización es buena, pero la presencia de alguna medianera y el tráfico en Tarongers influye negativamente en la escena	Media
Singularidad o rareza: Casa de planta baja, torre y jardín que sigue el esquema de los chalets o casas de veraneo de principios del siglo XX. El cuerpo principal de la vivienda lo constituye una estructura de planta rectangular y una sola altura que ocupa la parte central de la parcela. El elemento que más destaca del conjunto es la torre-mirador de tres plantas, que contrasta de manera evidente con el cuerpo de vivienda por la diferencia de altura.	Alta
Representatividad: Este edificio tiene un claro valor arquitectónico, pues es ejemplo de la prolífica mezcla de estilos arquitectónicos que caracteriza al Cabanyal-Canyamelar. Pero, sobre todo, tiene valor como testimonio de un urbanismo ya desaparecido, pues formaba parte de un pequeño conjunto de villas de principios del s. XX, próximas a la estación de La Cadena (lo cual permitía la conexión directa con València) y cercanas también al mar, tal y como establecía el gusto burgués de tomar los baños en época estival. Este chalet es el único que pervive en la actualidad.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su singularidad arquitectónica como por su representatividad.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en el entorno del recurso no implicarán en ningún caso pérdida de valor paisajístico del mismo.	Baja
Tendencias de cambio: El recurso presenta algunas deficiencias estructurales leves, por lo que para su conservación es conveniente una intervención en el mismo, que en cualquier caso no parece urgente.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC en esta zona no le afectan directamente.	Baja
Visibilidad: El edificio presenta una visibilidad alta desde la Avenida dels Tarongers, propiciada además por su propia tipología y ajardinamiento, lo que le hace destacar sobre las edificaciones en altura de su entorno	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Medio

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Antigua Estación de Ferrocarril del Cabanyal, en calle Juan Mercader nº1

Recurso:	Antigua Estación de Ferrocarril del Cabanyal	Código plano	C-35
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP6. Barris Maritims		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicada fuera del CHP y descontextualizada por la transformación del entorno. En el frente recayente a Serrería, la escena está totalmente condicionada por la circulación masiva de vehículos. En el frente interior un pequeño ajardinamiento y una zona peatonal mejora notablemente la percepción.	Media
Singularidad o rareza: Edificio exento construido en 1862, de planta rectangular y cubierta a dos aguas, actualmente situado en una isleta junto a la Avenida de la Serrería. Consta de una sola nave con vanos en todos sus frentes. Típica construcción asociada a los primeros trazados ferroviarios del SXIX.	Media
Representatividad: La vía València-Tarragona, extendida posteriormente a Barcelona, supuso durante muchas décadas un grave problema para la circulación y conexión del Cabanyal con València hasta que en 1991 se optó por soterrarlas. A partir de aquel momento, la antigua estación del Cabanyal cayó en desuso y hoy es testimonio de un medio de transporte que cambió radicalmente el paisaje y la vida del Cabanyal-Canyamelar, de ahí su interés patrimonial.	Alta
Interés para su conservación: Alto, más por su representatividad para el barrio que por su interés arquitectónico.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El PEC propone integrar la estación en una zona verde que incluirá así mismo la actual estación de ADIF, lo que sin duda hará aumentar el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: El edificio en la actualidad acoge una dotación asistencial, lo que unido a las actuaciones que para la zona propone el PEC y su inclusión en el catálogo, imprimen una tendencia de cambio positiva para el recurso.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las modificaciones que introduce el desarrollo del PEC aumentarán el potencial visual del recurso, al integrarlo en una zona verde desde la que será accesible a muchos más observadores que en la actualidad.	Baja
Visibilidad: La visibilidad actual es reducida, debido al ajardinamiento existente en el frente interior que tapa sus vistas. Sin embargo, es visible con claridad desde la avenida de la Serrería, al que da uno de sus laterales	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Conjunto arquitectónico en torno a la Plaza Virgen del Castillo.

Recurso:	Conjunto arquitectónico en torno a la Plaza Virgen del Castillo	Código plano	C-36
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP5. Clot		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, forma está el conjunto está constituido por varios edificios de viviendas y servicios que forman parte de la planificación urbana del primer franquismo. El ajardinamiento de la plaza y la composición arquitectónica y estado de las edificaciones proporcionan una percepción de la escena positiva.	Alta
Singularidad o rareza: Construido durante la década de los 40 del SXX, el conjunto está conformado por los grupos de viviendas "Virgen del Castillo", "Las Sufragistas" y el antiguo Grupo Escolar "Enrique Terrasa", hoy CEIP Les Arenes. Se trata de un caso inusual dentro de la tendencia general de la política de vivienda de promoción pública de la dictadura, pues, a diferencia de la mayoría, la obra tiene buenos acabados, las viviendas son de buen tamaño y las fachadas presentan cierto aire monumental.	Media
Representatividad: Este grupo cuenta con una gran representatividad para los pobladores del barrio, fundamentalmente para los habitantes llegados del exterior tras la guerra civil. La presencia del CEIP Les Arenes hace que el recurso tenga una gran popularidad entre la población.	Alta
Interés para su conservación: Medio, más por su representatividad para el barrio que por su interés arquitectónico.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso. Únicamente el desarrollo del PIN Piscinas (planeamiento incorporado ya aprobado) reducirán la visibilidad desde Eugenia Vinyes.	Media
Visibilidad: La visibilidad de las edificaciones solo es relevante desde las calles a las que recaen, con excepción de la manzana recayente hoy en día a un descampado usado como aparcamiento, visible desde Eugenia Vinyes.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Nave Industrial en la calle Luis Despuig 5.

Recurso:	Nave Industrial en la calle Luis Despuig	Código plano	C-37
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicada dentro del CHP, en una manzana con frentes homogéneos de casas en las calles de Francesc Eiximenis y Martí Grajales, y algo más heterogéneas en Luis Despuig y Mijares. La presencia de solares y el estado de algunas edificaciones próximas condicionan una percepción negativa de la escena	Baja
Singularidad o rareza: Se trata de una de las edificaciones industriales que son más abundantes por esta zona del barrio. Edificio de planta rectangular y cubierta a dos aguas, con fachada única en la calle de Luis Despuig. La fachada es de composición sencilla y poca altura. La parte superior la conforma un frontón triangular coronado por un remate semicircular, bordeado en su totalidad por una cornisa escalonada que realza el perfil del edificio. En la parte del central del hastial hay un óculo oval recercado, con tracería de ladrillo con forma de panal superpuesto. Conserva la rejería de las ventanas y algunos tramos de la carpintería exterior.	Media
Representatividad: Como representante en el barrio de espacios de producción ya desaparecidos.	Media
Interés para su conservación: Medio, más por su representatividad para el barrio que por su interés arquitectónico.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso.	Baja
Visibilidad: Sólo visible desde la calle a la recae su fachada.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Nave Industrial en la calle Mariano Cuber nº35

Recurso:	Nave Industrial en la calle Mariano Cuber	Código plano	C-38
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



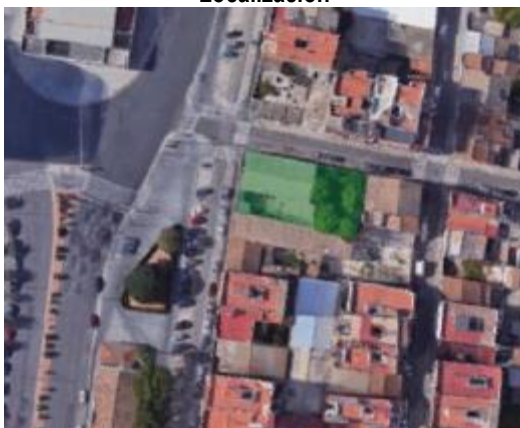
VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicada dentro del CHP, en una manzana irregular junto a otros edificios singulares (Iglesia del Rosario, Teatro El Musical), en un entorno de calles con frentes de casas heterogéneos. La calidad de la escena es media, en gran parte debido al propio estado del recurso.	Media
Singularidad o rareza: Conjunto de dos naves adosadas de planta rectangular y cubierta a dos aguas, con fachada principal en la calle de Vicente Brull y longitudinal en la calle de Mariano Cuber. En su cara principal, las naves se desarrollan en dos alturas. En la parte inferior se alternan grandes puertas de acceso, dos de ellas de arco rebajado y las otras tres adinteladas, con vanos más estrechos también adintelados. La parte superior está jalonada por ventanales rectangulares de diferente tamaño, todos ellos con dintel de madera conservado. En el centro del frontón de ambas naves se dispone un vano circular recercado. Se trata de una de las edificaciones de este tipo de mayor tamaño conservada en el barrio	Media
Representatividad: Como representante en el barrio de espacios de producción ya desaparecidos.	Media
Interés para su conservación: Medio, más por su representatividad para el barrio que por su interés arquitectónico.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC consisten en la rehabilitación de estas naves como parking para residentes. El valor paisajístico del recurso aumentará, pues dicha actuación conllevará la rehabilitación de las envolventes de las edificaciones y la mejora de la escena urbana.	Baja
Tendencias de cambio: Los cambios esperables en el valor paisajístico son positivos, al favorecer el PEC la rehabilitación del recurso.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso. Lo que si se favorecerá sin duda es su puesta en valor, lo que le proporcionará una visibilidad añadida a la actual.	Baja
Visibilidad: Las naves son visibles desde las calles Vicente Brull y Mariano Cuber, especialmente desde esta última a la que da el lado de mayor longitud.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Antigua tonelería Soler en calle Juan Mercader 16

Recurso:	Antigua tonelería Soler	Código plano	C-39
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicada dentro del CHP, en una manzana heterogénea en la que contrastan algunas viviendas de principios del s. XX en planta baja con fincas de hasta cinco alturas de los años 60 y posteriores. El estado de la urbanización y las edificaciones circundantes, así como la gran presencia de vehículos deterioran la calidad de la escena.	Media
Singularidad o rareza: Edificio industrial integrado por dos naves longitudinales paralelas y un patio central. La fachada principal del edificio recae en la calle de Joan Mercader, desde donde existen puntos de acceso individualizados a los tres elementos que integran el conjunto (naves y patio), a través de tres grandes puertas. Solo una de ellas, la central, conserva la puerta de madera; la de la nave izquierda está tapiada y la de la derecha fue reconvertida en ventanal en un momento posterior. El conjunto está levantado con obra de ladrillo macizo sin apenas detalles decorativos que, en todo caso, se realizan alterando la disposición de los ladrillos, sobre todo en los marcos de los vanos y en las cornisas superiores.	Media
Representatividad: Constituye un ejemplo interesante de la arquitectura industrial de las primeras décadas del s. XX, pero también tiene un interés de tipo etnológico, pues es testimonio físico de las maneras tradicionales de organizar y desarrollar la elaboración de toneles.	Media
Interés para su conservación: Medio, más por su valor etnológico que por su interés arquitectónico.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC consisten en la creación de una gran zona verde al final de Blasco Ibáñez, a la recaerá la fachada de la edificación, que sin duda verá aumentado su valor paisajístico en este nuevo entorno.	Baja
Tendencias de cambio: Los cambios esperables son de carácter positivo, al quedar integrada la edificación en la nueva zona verde del final de Blasco Ibáñez.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Si bien la nueva zona verde que propugna el PEC es posible que reste visibilidad desde Serrería, los usuarios de la misma tendrán una percepción más directa de las edificaciones, por lo que se considera que el recurso es perfectamente capaz de acomodarse a las actuaciones proyectadas.	Media
Visibilidad: Las naves son visibles desde la Avenida de la Serrería y las calles a las que recaen sus fachadas, Joan Mercader y Mijares.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Adoquinado antiguo en Plaza Hombres de la Mar

Recurso:	Adoquinado antiguo en Plaza Hombres de la Mar	Código plano	C-40
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP2. Antiguos trazados ferroviarios		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Los restos del pavimento están ubicados en un gran solar bastante degradado junto al bloque portuarios; una parte del mismo ha sido recuperado a través de una iniciativa de huertos vecinales. No obstante, la ausencia de urbanización y el estado de la edificación en sus proximidades hacen que la calidad de la escena urbana se considere baja	Baja
Singularidad o rareza: Los restos de pavimentaciones urbanas del entorno de la plaza Hombres del Mar constituyen una huella de importante valor histórico y urbanístico que merecen permanecer en la memoria, al tratarse de los únicos restos de una extensa área urbanizada entre finales del s. XIX y principios del XX en el Cabanyal y demolida a partir de la década de 1980. Conserva el trazado de sus calles y aceras, pavimentadas con adoquines de rodeneo. En la actualidad, se encuentra en un mal estado de conservación, con faltantes, abundante hierba y zonas cubiertas de tierra.	Alta
Representatividad: Este tipo de pavimento permite reconocer de forma física otros datos históricos de gran relevancia para la historia del Cabanyal, como son los antiguos trazados ferroviarios que permitieron el transporte de las toneladas de piedra de rodeneo que desde la década de 1860 hasta la de 1920 fueron extraídas de la cantera de El Puig, para las obras de construcción del muelle de Levante del puerto de València, y la pavimentación de las antiguas calles Clot, Felipe Peñarrocha, Arnau Joan, Granero y Benifassà.	Media
Interés para su conservación: Medio, más por su valor etnológico que por su interés arquitectónico. Su conservación se debe integrar en la medida de lo posible en el diseño de las zonas verdes que propugna el PEC en su localización.	Medio
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones propuestas por el PEC consisten en integrar los restos del pavimento en la ordenación de las zonas verdes propuestas en esta zona, por lo que el valor paisajístico aumentará.	Baja
Tendencias de cambio: No pueden ser sino positivas, ya que según el PEC se deberá compatibilizar los Usos de Zonas Verdes y Viarios a implantar en las Ordenaciones de UE2 y PAA3 con los pavimentos que componen este Bien Catalogado, o en su caso, trasladarlos y ponerlos en valor en otro espacio.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las propias características del recurso hacen que las actuaciones del PEC aumenten su visibilidad y puesta en valor.	Baja
Visibilidad: La visibilidad del recurso es muy escasa: prácticamente solo son visibles desde su entorno inmediato debido tanto a sus propias características como a su estado deplorable.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación, conservación y mantenimiento. Integración en las nuevas zonas verdes. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa	

BC Tramo adoquinado y rail de tranvía en la calle de la Reina 73

Recurso:	Tramo adoquinado y rail de tranvía	Código plano	C-41
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Los restos están ubicados en el entorno BIC, aunque descontextualizados por la presencia de numerosas fincas de hasta ocho alturas de los años 60 y posteriores. La reciente reurbanización de la calle y la presencia de elementos vegetales proporcionan una escena de calidad alta.	Alta
Singularidad o rareza: Ventana acristalada abierta en el pavimento de la calle de la Reina a la altura del número 73, en la que se conserva y se ha adecuado para su contemplación un tramo de la antigua calzada de esta calle histórica, formada por adoquines de piedra dispuestos a juntas encontradas. Además del adoquinado de la calle se conserva uno de los raíles del antiguo tranvía del Cabanyal. Estos restos aparecieron en la reciente reurbanización de la calle, llevada a cabo en el año 2017. Se ha sacado a la luz una pequeña parte de esta pavimentación urbana, pero en el subsuelo todavía se conserva en calles como la de la Reina o de la Barraca.	Media
Representatividad: Evidencia arqueológica de la pavimentación urbana que recibieron algunas de las calles del Cabanyal entre los años finales del s. XIX y principios del XX. Junto al adoquinado también son perceptibles las huellas de del antiguo tranvía del Cabanyal, cuyo origen se remonta al año 1865,	Media
Interés para su conservación: Alto, por su valor etnológico y como testigo de las técnicas constructivas del S XIX.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso.	Baja
Visibilidad: Sólo visible desde la acera de la calle de la Reina.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Introducción de señalización informativa	

BC Conjunto Progreso del Pescador, en calle Eugenia Vinyes 221, 223 y 225

Recurso:	Conjunto Progreso del Pescador	Código plano	C-42
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP3. Frente de Levante		
Figura de protección	BC		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicado fuera del CHP, en un entorno de interés histórico-patrimonial relacionado con la cooperativa del Progreso Pescador, pero bastante degradado por la presencia de solares, edificios deteriorados y carencias de urbanización en el frente recayente a la calle Astilleros.	Baja
Singularidad o rareza: Conjunto de edificios agrupados en una misma manzana y orientados, en su fachada principal, hacia un mismo frente. Todos ellos tienen en común la vinculación con la histórica cooperativa El Progreso Pescador. Desde el frente principal, el que da a la calle de Eugenia Vinyes, el primer edificio por la izquierda es la antigua Casa dels Bous. Presenta una estructura sencilla de planta rectangular con cubierta a dos aguas, dando lugar a una fachada con frontón triangular. En la parte central se encuentra la antigua sede de las oficinas del Progreso Pescador, que consiste en un pequeño edificio de planta rectangular y dos alturas con una torre-mirador que era utilizada para otear y comunicarse a través de señales con las embarcaciones de la cooperativa cuando volvían de faenar. Finalmente, el edificio más a la derecha es la Lonja. De ella solamente se conservan los muros perimetrales. Está totalmente desprovista de cubierta debido al incendio que la desoló en 1979.	Media
Representatividad El conjunto de edificios catalogado tiene un destacable valor histórico e identitario, pues constituye el eje desde el que se organizaba la actividad pesquera del Progreso Pescador, la cooperativa de pescadores humildes impulsada por el blasquismo a principios del s. XX. De ahí que esté situado en primera línea de playa y en la zona norte, entre el Cabanyal y el Cap de França, pues en la división de la playa que se había acordado con la Marina Auxiliante, era esta la que le correspondía al Progreso Pescador.	Alta
Interés para su conservación: Alto, tanto por su valor histórico y etnológico como por el arquitectónico del conjunto.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El conjunto de edificios aumentará su valor paisajístico debido a las actuaciones propuestas por el PEC, ya que se urbanizará la calle Astilleros y eliminarán los solares de las proximidades.	Baja
Tendencias de cambio: Los cambios en el valor del recurso serán sin duda positivos, al aumentar su visibilidad e integrarlos en una zona urbanizada por la que discurre una vía ciclo-peatonal que vertebrará el barrio.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La visibilidad del recurso aumentará con las actuaciones que propone el PEC, al generar un nuevo vial en Astilleros y facilitar su contemplación desde el nuevo eje ciclo-peatonal que se proyecta.	Baja
Visibilidad: La fachada principal del conjunto sólo es visible desde Eugenia Vinyes. Las laterales desde Pintor Ferrandis y la trasera desde Astilleros.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Rehabilitación de lo deteriorado, conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Nave industrial en calle Vicente Gallart 26

Recurso:	Nave industrial en calle Vicente Gallart	Código plano	C-43
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP1. Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Ubicada dentro del CHP, en una manzana irregular junto a otros edificios singulares (Iglesia del Rosario, Teatro El Musical), en un entorno en el que contrastan las edificaciones antiguas cercanas (viviendas y Colegio de la Pureza) con las fincas de hasta siete alturas de los años 60 y posteriores. Además, el estado de alguna de algunas edificaciones rebaja la calidad de la escena en esta zona.	Media
Singularidad o rareza: Nave industrial de gran amplitud con cubierta a dos aguas, con fachada principal en la calle de Vicente Gallart y fachada lateral en Vicente Brull. El esquema compositivo de la fachada principal es sencillo, consistente en un acceso principal situado en la parte central, flanqueado por dos series de vanos simétricos, en la actualidad alterados. Los vanos de los extremos están recercados por un marco que engloba a otros dos vanos superiores, la mayoría de ellos tapiados. Esto, junto a la desaparición de la línea de imposta, contribuye a generar una mayor sensación de homogeneidad en el conjunto. A lo largo de la fachada lateral se desarrolla un juego compositivo muy similar, con marcos que integran vanos superiores e inferiores, una serie de ventanas tripartitas separadas por pilares y una cornisa escalonada que recorre todo el lateral.	Media
Representatividad: Constituye un ejemplo interesante de la arquitectura industrial de los años 20 del s. XX. El inmueble insinúa en su composición líneas de corte proto-racionalista.	Media
Interés para su conservación: Medio, por su valor arquitectónico, tanto por su valor histórico y etnológico como por el arquitectónico del conjunto.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso.	Baja
Visibilidad: Visible únicamente desde las calles circundantes.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Mejora del espacio urbano en el que se inserta - Introducción de señalización informativa - Progresiva retirada de tendidos aéreos que discurren adosados a fachada	

BC Monumentos a Joaquín Sorolla y a la Paz en Plaza de la Armada Española

Recurso:	Nave industrial en calle Vicente Gallart	Código plano	C-44
Tipo de recurso:	De interés cultural y patrimonial		
Unidad de Paisaje	UP6. Barris Maritims		
Figura de protección	BC		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alto
Calidad de la escena: Ambos monumentos se ubican en el frente marítimo de la ciudad, junto a la fachada norte del puerto, en el límite entre el Canyameler y el Grau, fuera del CHP. Se trata de un espacio abierto, con amplias perspectivas sobre la los tinglados portuarios, con abundantes elementos vegetales y cuidada urbanización. Como única nota negativa, la gran cantidad de vehículos que circulan por las calzadas.	Alta
Singularidad o rareza: El actual Monumento a Joaquín Sorolla (C-44.1) es, en realidad, resultado de la integración de elementos de distintas procedencias. Tan solo el busto de bronce del pintor, obra de Mariano Benlliure, remite a la instalación original, que no estaba situada en la Plaza de la Armada Española sino en la playa de la Malvarrosa. En 1963 se inauguró en su actual ubicación, pero cambiando su fisonomía: solamente se recuperó el busto, instalándolo en esta ocasión en una alberca. El Monumento a la Paz (C-44.2) de José Esteve Edo data de 1987 y está situado en el lateral de una rotonda. Consta de una balsa circular sobre la que se levanta un gran pedestal que sirve de base para un obelisco. El obelisco, por su parte, tiene labrados en el tramo más alto los escudos de las tres provincias valencianas. La cima del obelisco está rematada por la escultura de una paloma.	Alta
Representatividad: Se trata de dos monumentos de características y cronologías distintas, pero que comparten espacio y tienen una función conmemorativa: por un lado el Monumento a Joaquín Sorolla en homenaje al famoso pintor valenciano; por otro, el Monumento a la Paz en honor a las víctimas de la Guerra Civil. Se trata por tanto de hitos de la memoria colectiva local.	Alto
Interés para su conservación: Alto, además de por su valor artístico, por su valor histórico y representativo.	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en el valor paisajístico del recurso.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el valor paisajístico del recurso motivados por las actuaciones del PEC.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las actuaciones que propone el PEC en esta zona no influirán, dadas sus características, en la visibilidad del recurso.	Baja
Visibilidad: Ambos Monumentos son visibles desde los viales circundantes, en especial el dedicado a Joaquín Sorolla, aunque quedan algo ocultos por la vegetación.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

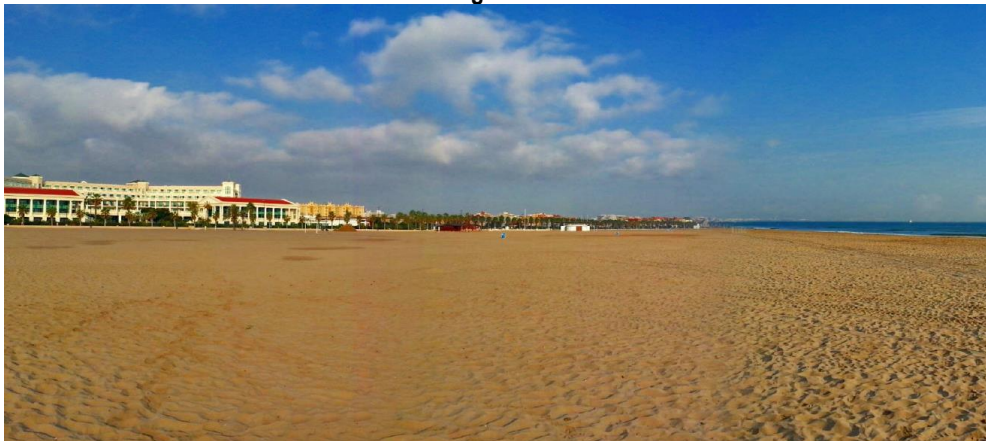
OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento. - Introducción de señalización informativa	

DE INTERÉS AMBIENTAL Y VISUAL

Playa del Cabanyal

Recurso:	Playa del Cabanyal	Código plano	A-1
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-4 Paseo Marítimo		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Se trata de un arenal de gran extensión, con una configuración abierta que permite grandes visuales de gran calidad a N y S, sólo distorsionadas por las instalaciones portuarias. Éstas introducen un matiz claramente negativo en la percepción de la escena. Su longitud es de 1.200 m y su anchura media de unos 160 m. Cuenta con numerosas instalaciones auxiliares, pero la gran anchura de la playa las aleja de la línea de costa. Playa de carácter urbano con gran afluencia de público, tanto en la época estival como en el resto del año	Media
Singularidad o rareza: Se trata de una de las playas urbanas más grandes de Europa, tanto por la extensión del arenal como por su longitud, que se prolonga hacia el N sin solución de continuidad con las Playas de la Malvarrosa y La Patacona	Alta
Representatividad: La playa es uno de los elementos más representativos del Cabanyal, asociados a multitud de sus tradiciones y actividades históricas.	Alta
Interés para su conservación: La conservación de la playa es fundamental tanto para el barrio en sí como para la ciudad, pues es uno de los atractivos turísticos más relevantes.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Aunque el recurso puede presentar una gran fragilidad por su propia naturaleza, la gran anchura del arenal permite la introducción de cambios acotados en la composición del paisaje que no provoquen pérdidas de valor en el mismo.	Media
Tendencias de cambio: Los cambios previsibles vienen determinados por el aumento de la anchura debido a la acumulación de arena originada por la ampliación del Puerto de Valencia, lo que alejará la línea de costa del paseo marítimo. También la futura terminal a localizar en la ampliación puede generar impactos negativos sobre el paisaje. La remodelación del paseo marítimo, dotándole de un diseño más moderno y orgánico, no tan geometrizable como el actual, es una de las actuaciones que, a futuro, propone el PEC.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por las características del recurso, su capacidad de acomodar las acciones propuestas por el PEC (remodelación del paseo) es alta.	Baja
Visibilidad: La playa en sí sólo es visible desde el paseo marítimo, pero el gran número de usuarios del mismo, además de los de la propia playa, hacen que la visibilidad sea alta.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Conservación y mantenimiento del carácter existente - Remodelación del Paseo Marítimo. - Minoración de los impactos de la ampliación del puerto sobre la anchura del arenal, como por ejemplo, mediante la ejecución de by-passes de arena a las playas del sur. - Corrección de impactos paisajísticos provocados por la nueva terminal de la ampliación del puerto.	

Parque del Dr. Lluch

Recurso:	Parque del Dr. Lluch	Código plano	A-2
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-2 Antiguos trazados ferroviarios		
Figura de protección	-		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Pese a los elementos vegetales presentes (principalmente chorisias speciosas, palmeras washingtonias robustas, y algunos grupos de palmeras datileras), la parte de fábrica la constituye un conjunto de pavimentos, escalinatas y muros de bloque de hormigón de escasa relevancia arquitectónica y bastante deteriorados, por lo que la calidad se considera media.	Media
Singularidad o rareza: El Parque no presenta gran singularidad, al tratarse, e una instalación de moderna factura cuyas condiciones de localización condicionaron enormemente su diseño, que por otro lado no es de una calidad excesiva.	Media
Representatividad; La representatividad dentro del Cabanyal es alta, al ser la única zona verde de cierta entidad que se localiza en el barrio.	Alta
Interés para su conservación: El mayor interés para la conservación se relaciona con los elementos vegetales presentes, en particular con los grupos de palmeras. El resto de elementos (obras de fábrica, pavimentos, etc.) son perfectamente sustituibles por otros de mayor calidad y que faciliten las circulaciones entre el barrio y la línea de costa.	Baja
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Los cambios que propone el PEC (ampliación del Parque hacia el N y rediseño del mismo) no provoquen pérdidas de valor en el mismo, sino que pueden aumentar su relevancia paisajística.	Bajo
Tendencias de cambio: De llevarse a cabo las propuestas del PEC, se potenciará el valor paisajístico del recurso, al mejorar el diseño y ampliar la zona verde hacia el N.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La visibilidad del recurso aumentará con las actuaciones que propone el PEC, al prolongar la actual zona verde hasta Tarongers y abrir un nuevo eje de perspectiva. Sólo desde las traseras de las edificaciones recayentes a Eugenia Vinyes se disminuye la visibilidad del Parque.	Media
Visibilidad: El recurso presenta una visibilidad muy alta, principalmente desde la propia calle Dr. Lluch, desde la calle Astilleros y desde las transversales que lo atraviesan en dirección a la playa.	Muy Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Remodelación morfológica del parque, aumentando la calidad de los elementos arquitectónicos y del mobiliario urbano, eliminando barreras arquitectónicas y mejorando las circulaciones transversales mediante la generación de itinerarios ciclo peatonales que lo permeabilicen. - Introducción de señalización informativa	

Parque de la Remonta

Recurso:	Parque de la Remonta	Código plano	A-3
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-7 Bloque continuo Valencia		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Alta
Calidad de la escena: Esta zona verde cuenta con un cerramiento a base de ladrillo y cerrajería en buen estado, posee un arbolado adulto, juegos para niños, un cancha de baloncesto y numerosos itinerarios interiores pavimentados y parterres, todo ello en un estado de conservación más que aceptable.	Alta
Singularidad o rareza: El Parque se localiza en las antiguas instalaciones de una yeguada militar, y al ser la única zona verde y de juegos en la zona, cuenta con una singularidad relevante, además de por el porte de la vegetación existente.	Media
Representatividad; La representatividad dentro del Cabanyal es alta, al ser la única zona verde de cierta entidad que se localiza en el barrio.	Alta
Interés para su conservación: El interés es alto, tanto por su situación actual (estado de la vegetación, única zona verde y de juegos) como por la que se prevé en función de las actuaciones previstas por el PEC en la zona.	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de un jardín consolidado con elementos de gran porte, las intervenciones sobre el mismo pueden alterar su valor paisajístico.	Alta
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso más allá de su conservación y mantenimiento	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

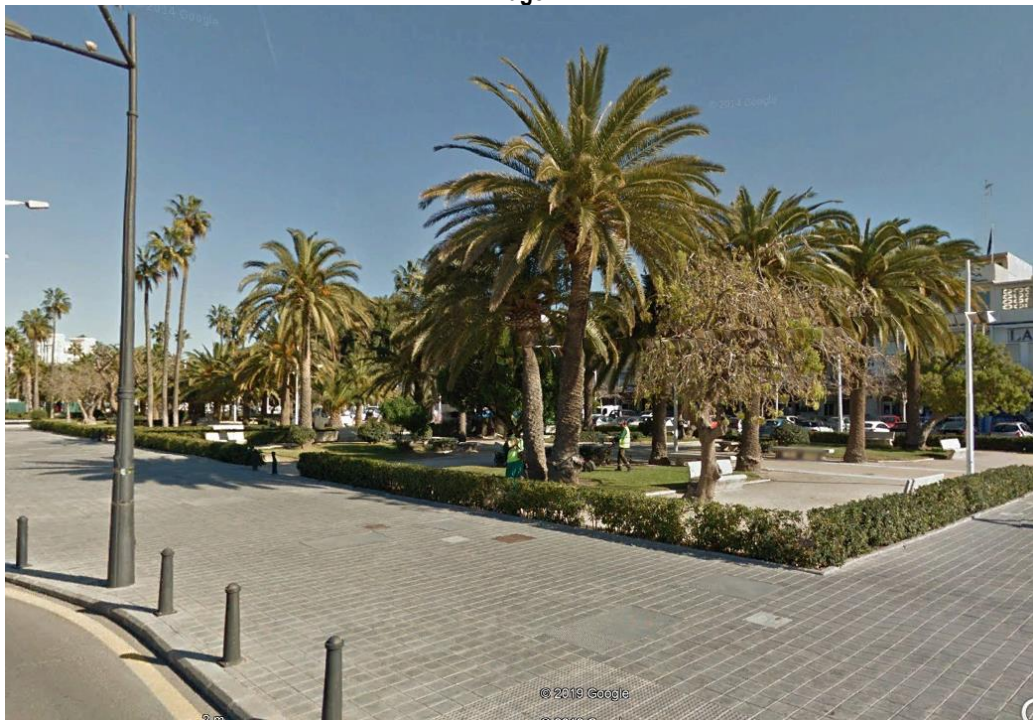
FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las alteraciones del recurso comportarían cambios en su valor visual, al tratarse de un jardín con ejemplares de edad y gran porte	Alta
Visibilidad: El recurso es visible desde las calles Conde Melito, y Tramoyeres, donde el cerramiento es transparente. También desde Tarongers. .	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Alta

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento y conservación del recurso - Introducción de señalización informativa	

Zona verde en Paseo de Neptuno

Recurso:	Zona verde en Paseo de Neptuno	Código plano	A-4
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-4 Paseo Marítimo		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: Se trata de una zona verde que actúa como transición entre la zona de Eugenia Vinyes y la hilera de Restaurantes del Paseo de Neptuno. La presencia del automóvil, así como el deficiente estado de la urbanización en algunos puntos dotan a la escena de una calidad media.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de un jardín que forma parte del diseño del paseo marítimo. Su singularidad radica en el porte de los ejemplares	Media
Representatividad: Por su posición excéntrica dentro del barrio del Cabanyal, no presenta una representatividad para el barrio relevante.	Baja
Interés para su conservación: El interés cobra relevancia ya que actúa como zona tampón entre Eugenia Vinyes y el Paseo de Neptuno,	Alta
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	1
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de un jardín consolidado con elementos de gran porte, las intervenciones sobre el mismo pueden alterar su valor paisajístico.	Alta
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso más allá de su conservación y mantenimiento	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Por su diseño, las alteraciones del recurso comportarían cambios en su valor, No obstante, por su diseño no excesivamente singular, aceptaría cambios que no alteraran en demasía su valor visual.	Media
Visibilidad: El recurso es visible desde Eugenia Vinyes y el Paseo de Neptuno. Las edificaciones de los restaurantes lo aíslan visualmente de la circulación por el Paseo Marítimo.	Muy alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor

Recurso:	Jardín en Plaza del Dr. Lorenzo de la Flor	Código plano	A-5
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-1 Núcleo Histórico del Cabanyal		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: El jardín y las calles adyacentes han sido sometidos muy recientemente a una remodelación, que ha mejorado indudablemente la escena. No obstante, la presencia de edificaciones en muy mal estado y solares en las manzanas que recaen a la plaza hacen que la calidad de la escena resulta media.	Baja
Singularidad o rareza: La singularidad del recurso estriba en la existencia de un arbolado de edad y gran porte (Palmeras, olmos, casuarinas, jacarandas, moreras y cercis). Con la remodelación se han añadido Morus alba fruitless y Koelreuteria paniculata	Media
Representatividad; Pese a su estado, el jardín cuenta con una gran representatividad para el barrio. En él se localizaba el mercado original del Cabanyal, y a él recaen algunas instituciones muy conocidas en el barrio como el Teatro de La estrella (hoy sin actividad)	Media
Interés para su conservación: Interés muy alto, tanto por su representatividad como por ser la única zona verde en esta parte del barrio (Zona 0),	Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,3
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Muy bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Las intervenciones recientes han aumentado el valor paisajístico del Parque. La construcción de los solares vacantes en la plaza irá en la misma línea, por lo que la fragilidad es baja.	Baja
Tendencias de cambio: No son esperables cambios en el recurso en sí, tras su remodelación reciente. Sí sobre su valor paisajístico, una vez se construyan los solares vacantes.	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: Las intervenciones recientes han aumentado el valor paisajístico del Parque. La construcción de los solares vacantes en la plaza irá en la misma línea, por lo que la fragilidad es baja.	Baja
Visibilidad: El recurso sólo es visible desde su entorno inmediato, es decir, desde las calles que lo delimitan...	Baja
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Jardín en calle Martí Grajales

Recurso:	Jardín calle Martí Grajales	Código plano	A-6
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	UP-6 Barris Maritims		
Figura de protección	-		

Imagen



Localización



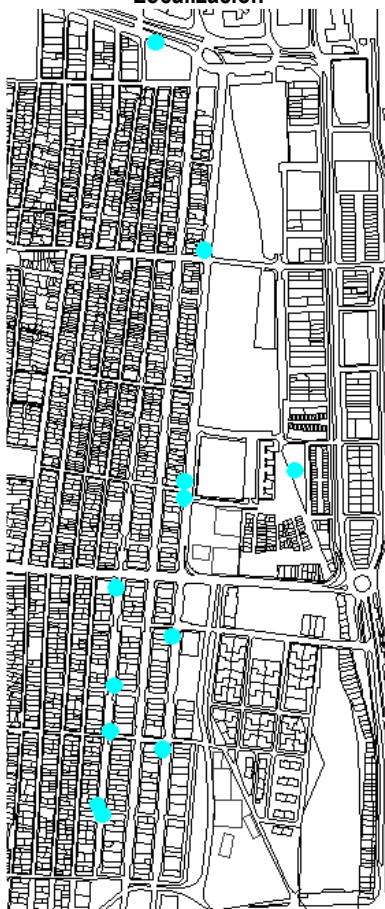
VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Media
Calidad de la escena: El jardín se localiza en una plaza amplia a la recaen el Merado del Cabanyal, y algunas edificaciones de indudable interés arquitectónico y paisajístico. Aunque el jardín en sí no presenta ningún interés relevante, el entorno ayuda a que la escena urbana se considere de calidad media.	Media
Singularidad o rareza: Se trata de una plaza "dura" con vegetación en jardineras elevadas (existe un parking en el subsuelo) y zonas de juegos. La vegetación es joven y de bajo porte, no presenta singularidades especiales.	Baja
Representatividad: La representatividad del recurso deriva principalmente de su localización junto al mercado y de la existencia de una zona de juegos infantiles, lo que le hace muy popular entre la población de esta zona del barrio.	Media
Interés para su conservación: Dada sus características, el interés para su conservación es derivado de la existencia de elementos vegetales.	Bajo
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,7
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Bajo

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: El valor paisajístico del recurso no se verá disminuido por las actuaciones que se puedan desarrollar sobre él.	Baja
Tendencias de cambio: La tendencia es positiva, derivada del crecimiento de los ejemplares vegetales localizados en él.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Baja

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La fragilidad visual deriva de su condición de zona verde y de la presencia de elementos vegetales	Baja
Visibilidad: El recurso es visible desde las calles de su entorno, incluyendo Serrería, además, por los usuarios del Mercado del Cabanyal.	Alta
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
Mantenimiento y conservación del recurso	

Árboles monumentales

Recurso:	Ejemplares incluidos en el Catálogo de Árboles y Palmeras monumentales de la Ciudad de Valencia	Código plano	A-7
Tipo de recurso:	De interés ambiental y visual		
Unidad de Paisaje	Varias		
Figura de protección	Catálogo de Árboles y Palmeras Monumentales		
Imagen			
			
Localización			
			

VALOR PAISAJÍSTICO	
1. Calidad del paisaje valorada por técnicos especialistas	Muy alto
Calidad de la escena: Se trata de 13 palmeras distribuidas por las UP1 (11 ejemplares), UP2 (1 ejemplar) y UP6 (1 ejemplar). Aunque la calidad de la escena es heterogénea y depende de su ubicación concreta, en todos los casos la presencia de este arbolado monumental aumenta notablemente la calidad.	Alta
Singularidad o rareza: Se trata de ejemplares de Phoenix dactilifera (11), Phoenix canariensis (1) y Washingtonia Robusta (1). Aunque son especies ampliamente distribuidas, de su singularidad da muestra el hecho de encontrarse catalogadas por el Ayuntamiento.	Muy Alta
Representatividad: Son ejemplares adultos, de gran porte, que han adquirido gran representatividad en el barrio, sobre todo en el entorno en el que se localizan ante la ausencia secular de ejemplares arbóreos en las calles.	Alta
Interés para su conservación: El interés para su conservación es muy alto; de hecho, se encuentran incluidas en el Catálogo municipal lo que los convierte en ejemplares protegidos.	Muy Alto
2. Calidad del paisaje valorada por la población	-
3. Coeficiente de visibilidad	0,5
TOTAL VALOR PAISAJÍSTICO	Medio

FRAGILIDAD DEL PAISAJE	
Características del recurso: Al tratarse de ejemplares arbóreos de gran porte, las actuaciones sobre el entorno pueden alterar su valor paisajístico. No obstante, de las actuaciones propugnadas por el PEC no se extraen pérdidas de valor.	Media
Tendencias de cambio: La tendencia de cambio es positiva, siempre que se actué por parte de la delegación de Parques y Jardines sobre ellos en el sentido de su conservación, mantenimiento y preservación. La plaga del picudo puede ser una gran amenaza para esta conservación.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

FRAGILIDAD VISUAL	
Características del recurso: La fragilidad visual deriva de su condición de elementos arbóreos y de las actuaciones que pudieran modificar su visibilidad, que, en cualquier caso, el PEC no propone	Media
Visibilidad: La mayoría son sólo visibles desde su entorno inmediato. Los más visibles son los que recaen a Dr. Lluch y Tarongers.	Media
TOTAL FRAGILIDAD	Media

OBJETIVOS DE CALIDAD	
- Mantenimiento y conservación del recurso - Introducción de señalización informativa	

5. RELACIÓN DEL LA ACTUACIÓN CON OTROS PLANES, ESTUDIOS Y PROYECTOS.

La actuación desarrollada por el PEC se encuentra relacionada con los siguientes planes y Proyectos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de 1988
- Revisión simplificada del Plan General de Valencia del año 2010 y documentación complementaria (incluye Estudio de Paisaje)
- Revisión simplificada del Plan General de Valencia del año 2014 y documentación complementaria
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar de Valencia (suspendido por acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016)
- Normas Urbanísticas Transitorias de Urgencia para el ámbito del PEPRI El Cabanyal-Canyamelar, aprobadas por acuerdo del Consell de 8 de julio de 2016
- Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo (aprobado por acuerdo plenario de 13 de noviembre de 1990)
- Plan de Reforma Interior de Mejora *Entorno Piscina Olímpica*, aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 21 de Octubre de 2005

6. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

En el presente EIP se valora cual sería el efecto que sobre el paisaje tendrían las actuaciones a desarrollar como consecuencia de la aprobación del PEC. Para ello, se realiza un análisis y valoración de la capacidad o fragilidad del paisaje en el ámbito de análisis del EIP para acomodar los cambios producidos por la actuación sin perder su valor o carácter paisajístico ni impedir la percepción de los recursos paisajísticos.

En este sentido, se van a clasificar la importancia de los impactos paisajísticos como combinación de su magnitud y de la sensibilidad del paisaje, determinada por aspectos como la singularidad de sus elementos, su capacidad de transformación y los objetivos de calidad paisajística para las distintas unidades de paisaje que componen el ámbito de estudio. El esquema de la valoración efectuada es el siguiente:



A los efectos de realizar la valoración, las actuaciones con mayor incidencia paisajística que se derivan de la aprobación del PEC son las siguientes, de acuerdo con la agrupación que se realizó en el apartado relativo al alcance de la actuación, al que se remite para la descripción de las mismas.

- Unidades de ejecución en suelo urbano
- Programas de actuación aislada

6.1. Identificación y valoración de los impactos paisajísticos

6.1.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Unidad de ejecución nº1, “Dr. Lluch”

Esta unidad de ejecución se localiza principalmente en la UP2. Antiguos trazados ferroviarios, afectando en un pequeño enclave a la UP3. Periferia de Levante.

Como se ha comentado, mediante la actuación propuesta se va a rematar un espacio que, en su mayor parte, presenta una baja calidad desde el punto de vista paisajístico, debido a la carencia de urbanización y al mal estado de la edificación presente.

Nos encontramos en un paisaje que, dadas las características que presenta en la actualidad, y que han sido apuntadas en la descripción de la correspondiente unidad de paisaje, presenta una elevada capacidad para acoger las actuaciones que se proponen, dada la baja sensibilidad a las mismas derivada de la situación actual, manifiestamente mejorable.

La magnitud del impacto paisajístico será elevada, pero en cualquier caso de carácter positivo, pues se va a conseguir generar un espacio público de calidad en el que la disposición de los nuevos viales y la edificación que se proyecta, por su tipología, alturas (III+BC) y disposición (manteniendo manzanas de directriz principal paralela a la línea de costa, enmarcando una Zona Verde prolongación de la existente hacia la Avenida dels Tarongers) va a mejorar notablemente la escena urbana, sin introducir elementos distorsionadores, ajenos a la dinámica urbana y paisajística de la zona en la que se insertan, ni impedir la percepción de ninguno de los recursos paisajísticos considerados en el ámbito del EIP.

Por lo que respecta a la remodelación propuesta para el jardín del Dr. Lluch, consistente en una mejora, tanto morfológica como funcional que incluye la supresión de barreras arquitectónicas y la prolongación de las travesías provenientes del núcleo histórico, respetando el arbolado existente y ampliando la superficie del jardín hacia el N, mejorará sin duda la calidad paisajística y arquitectónica de esta Zona Verde, además de contribuir a la puesta en valor de la Infraestructura Verde del barrio.

Estas actuaciones son totalmente coherentes con los objetivos de calidad que se han prescrito para las Unidades de Paisaje en las que se insertan, va a ser permanentes y con incidencia alta, por lo que, en consecuencia, su impacto paisajístico se considera de carácter POSITIVO e importancia SUSTANCIAL.

Unidad de Ejecución nº2, “Mediterrani”

Esta unidad de ejecución se localiza en la UP2. Antiguos trazados ferroviarios.

El análisis efectuado en el caso anterior es plenamente vigente para esta unidad de ejecución. La ordenación propuesta para viales (transversales a la línea de costa) y edificación en las UE1 y UE2 (en III+BC) configura una Zona Verde que constituye un continuo con la existente a levante del bloque de portuarios.

Ya que como se ha dicho repetidamente la ordenación pormenorizada propuesta por el PEC no presenta un carácter vinculante, podría estudiarse una nueva localización de los bloques residenciales previstos que permitiera ocultar las fachadas traseras de los edificios con fachada principal a Avenida de Mediterráneo, o adosar por el lado recayente a la plaza de hombres de la mar de una nueva alineación de viviendas.

Por otro lado, el PEC establece las correspondencias medidas preventivas de cara a la conservación de los pavimentos antiguos ligados a antiguas urbanizaciones en el barrio de El Clot.

En cualquier caso, nos encontramos actualmente con una zona de paisaje de muy baja calidad, debido a las grandes superficies carentes de urbanización en el entorno del bloque de Portuarios, con una evidente capacidad para acomodar cambios (cuya introducción parece imprescindible), de manera que las actuaciones propuestas por el PEC mejorarán sustancialmente la escena y el paisaje circundante.

Como consecuencia, se considera que las actuaciones propuestas son totalmente coherentes con los objetivos de calidad que se han prescrito para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, va a ser permanentes y con incidencia elevada, por lo que, en consecuencia, su impacto paisajístico se considera de carácter POSITIVO e importancia SUSTANCIAL.

Unidad de Ejecución nº3. “Remonta”

Esta unidad de ejecución se localiza en la UP6. Bloque Continuo Valencia.

La ordenación de la Unidad de Ejecución nº 3 se configura a base de dos bloques de edificaciones de uso Terciario. El mayor recayente a la Avenida dels Tarongers y otro a la calle Felipe Vives Cañamás.

Ambos bloques, por su altura de VI+A se insertan perfectamente en el entorno, con alturas muy similares en Conde de Melito. No estamos en un área singular desde el punto de vista paisajístico, y la fragilidad del paisaje, resulta baja. Además, lo propugnado por el PEC se trata de una operación de remate de borde urbano, en la línea de los objetivos que se prescriben para la unidad de paisaje.

Los posibles impactos sobre el jardín de la Remonta de las actuaciones proyectadas resultan poco significativos, pues la zona dotacional constituirá un continuo con este y el bloque recayente a la Avenida dels Tarongers, tampoco tiene un impacto de relevancia debido a su posición lateral: toda la actuación quedando integrado con otros elementos edificatorios como el Tanatorio, los bloques de Institutos de la UPV y las edificaciones recayentes a la Avenida situadas en la propia Unidad.

Se considera, pues, que las actuaciones propuestas son coherentes con los objetivos de calidad que se han definido para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, va a ser permanentes con incidencia moderada y van a modificar la escena en el sentido de rematar el borde urbano existente en la actualidad y aumentando el valor paisajístico de un elemento clave como es el Jardín de la Remonta, por lo que su impacto se considera de carácter POSITIVO y de importancia MODERADA.

Unidad de Ejecución nº4. “Fausto Elio”

Esta unidad de ejecución se localiza en la UP6. Bloque Continuo Valencia.

La ordenación de la Unidad de Ejecución nº 4, al igual que pasaba con la anterior, remata el borde urbano que quedaba entre la Avenida dels Tarongers, Ingeniero Fausto Elio y el barrio de La Malvarrosa.

Las alturas, volúmenes y tipologías propuestos, no alteran de forma sustancial el paisaje circundante, en un contexto poco singular y de escasa sensibilidad y fragilidad,

que acepta claramente los cambios que se proponen; en cualquier caso, la calidad del paisaje se ve mejorada, ya que se eliminarán los solares situados frente al tanatorio y se introduce una nueva Zona Verde de la que carece esta zona de la ciudad.

Las actuaciones propuestas son coherentes con los objetivos de calidad que se han definido para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, van a ser permanentes con incidencia moderada y van a modificar la escena en el sentido de incrementar su calidad paisajística, por lo que su impacto se considera de carácter POSITIVO y de importancia MODERADA.

6.1.2. PLANEAMIENTO INCORPORADO

PIN “Entorno Piscinas”

Se localiza en la UP5. Clot, afectando ligeramente a la UP3. Periferia de Levante. Las actuaciones propuestas por el PEC se desarrollan sobre una superficie que en la actualidad se encuentra en su mayor parte sin urbanizar; la ordenación que se propone pretende recuperar la alineación histórica de este frente de la ciudad, pero introduciendo los criterios de transversalidad establecidos por el PEC.

La incidencia sobre el paisaje de la edificación residencial que propugna el PEC no supone un impacto de excesiva relevancia, ya que la tipología (EDA) y altura de edificación (V+A) son similares a las existentes en el barrio del Clot, y en las preexistencias que se mantienen en la propia calle Eugenia Vinyes, que quedan integradas en la nueva edificación. Por otro lado, el equipamiento que queda en el interior de la manzana ofrece sin duda una mejora respecto al paisaje actual, que como se dijo no presenta ningún atractivo reseñable, más bien lo contrario (explanada de aparcamientos con acopios varios y cerramiento precario). Respecto al Chalet de Demetrio Ribes y las edificaciones situadas al N, junto a la glorieta del hotel Las Arenas, el PEC establece las necesarias limitaciones de alturas (III) en su entorno para no introducir impactos sobre estos elementos arquitectónicos.

Por ello, el mayor impacto paisajístico será el derivado de la edificación terciario-hotelería recayente a Dr. Marcos Sopena, que se pretende sirva como elemento de referencia, así como de remate de la ordenación. En este sentido, la sensibilidad del

paisaje al cambio, debido fundamentalmente a su estado actual, puede calificarse como media o baja, debido a la elevada capacidad para acomodar cambios, como ha sido puesto de manifiesto con el desarrollo de la Marina real Juan Carlos I, que ha introducido nuevas edificaciones e instalaciones que han dotado a la antigua dársena y su entorno de un nuevo paisaje. La nueva edificación que propone el PEC adquirirá un carácter de hito arquitectónico para la ciudad, lo que hará que se configure como elemento referencial de la nueva actuación y del nuevo tejido urbano incorporado al barrio.

Como consecuencia, se considera que las actuaciones propuestas son coherentes con los objetivos de calidad que se han definido para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, va a ser permanentes y con incidencia elevada, van a modificar la escena en el sentido de incrementar notablemente su calidad paisajística, por lo que su impacto se considera de carácter POSITIVO y de importancia SUSTANCIAL.

6.1.3. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN AISLADA

Los programas de actuación aislada PAA1 y PAA2 se desarrollan sobre la UP. Bloque continuo Valencia.

Estas actuaciones consisten en la delimitación perimetral de aquellos suelos ya urbanos que se integran en tres manzanas “aisladas” que no cumplen las condiciones de solar por no disponer de un tejido urbano consolidado o por presentar un espacio urbano funcionalmente obsoleto o degradado que requiere una nueva Ordenación de la manzana, reajustando, en su caso, el uso anterior y disponiendo nuevos espacios públicos y zonas verdes.

Ninguna de las zonas en las que se insertan se puede calificar de singular o especialmente frágil desde el punto de vista paisajístico; en cualquier caso, las características de las actuaciones no suponen ningún impacto de relevancia, ya que se integran perfectamente en el paisaje circundante, manteniendo las tipologías, las alturas y el carácter, que se verá mejorado con la introducción de la nueva ordenación.

La incidencia de estas dos actuaciones será positiva, rematando y completando una trama urbana en tres enclaves de la ciudad que de esta manera verán completar su

tejido urbano bajo unos parámetros acordes con el paisaje en el que se insertan y coherentes con los objetivos prescritos para su unidad de paisaje.

Como consecuencia, se considera que las actuaciones propuestas con estos dos Programas de Actuación Aislada son coherentes con los objetivos de calidad que se han definido para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, va a ser permanentes y con incidencia MODERADA, van a modificar la escena en el sentido de incrementar su calidad paisajística, por lo que su impacto se considera de carácter POSITIVO y de importancia LEVE.

Por lo que se refiere al PAA3, Bloque de Portuarios, localizado en la Unidad de Paisaje nº2 Antiguos trazados ferroviarios, como ya se comentó, se trata de un área en la que el paisaje, dadas las características que presenta en la actualidad, y que han sido apuntadas, presenta una elevada capacidad para acoger las actuaciones que se proponen, dada la baja sensibilidad al cambio y la escasa fragilidad de las mismas derivada de la situación actual, manifiestamente mejorable. El propio bloque existente constituye, en cierta medida, una anomalía en el paisaje tanto de la unidad como del entorno inmediato, dada su tipología y volumen edificatorio, y su sustitución por nuevas edificaciones de la tipología considerada (bloques pasantes con III+BC, muy por debajo de la altura de la edificación actual y más acordes con la edificación del entorno) y la implantación, en conjunción con la ordenación de la Unidad de Ejecución nº2, de un buen número de zonas verdes que den continuidad a las de la Unidad de Ejecución nº1, hacen que, desde el punto de vista del paisaje y la escena urbana, la calidad se vea claramente mejorada. Además, son coherentes con los objetivos fijados para la Unidad de Paisaje, manteniendo el carácter abierto del espacio público y las características de las edificaciones próximas.

Por ello, se considera que la propuesta es coherente con los objetivos de calidad que se han definido para la Unidad de Paisaje en la que se insertan, va a ser permanentes y con incidencia SIGNIFICATIVA, van a modificar la escena en el sentido de incrementar su calidad paisajística, por lo que su impacto se considera de carácter POSITIVO y de importancia SUSTANCIAL.

7. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL DE LA ACTUACIÓN

Para valorar la integración visual de la actuación se realiza un análisis visual del ámbito, mediante el estudio y valoración de la visibilidad de la actuación, las vistas hacia el paisaje desde los principales puntos de observación, los cambios en la composición de las mismas y los efectos sobre la calidad visual del paisaje existente. Se identifican y clasifican los impactos visuales, en función de la compatibilidad visual de las características de la actuación, el bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto y la mejora de la calidad visual del paisaje.

Los puntos de observación que se consideran se encuentran definidos en el plano nº7, *Puntos de Observación*, y se dividen en puntos de observación estáticos y dinámicos. La visibilidad potencial desde los mismos se recoge en los planos de la serie 8, *Visibilidad desde los puntos de observación*.

7.1. Puntos de observación estáticos

POE1. Intersección Avenida dels Tarongers-Calle Dr. Lluch

Desde este punto se visualiza el gran espacio carente de urbanización correspondiente al GEL del Parque del Dr. Lluch, el extremo N del frente de edificación del ámbito del BIC recayente a la calle del Dr. Lluch y algunas de las viviendas situadas entre Astilleros y Eugenia Vinyes.

Además del citado frente del BIC, no existen otros recursos de los considerados en el EIP que puedan visualizarse desde aquí.

Desde este punto la visibilidad principal es hacia el espacio abierto de las antiguas playas de vías y, en la lejanía, hacia la dársena portuaria, al final de Dr. Lluch. La altura de las edificaciones en esta avenida, así como en la de Tarongers, cierran las vistas hacia el núcleo histórico; también el arbolado presente impide la progresión de las visuales hacia el E. Se puede considerar que la distancia de observación es, por tanto, media.

El número de observadores potenciales es alto, debido a que se trata de un punto en el que se intersectan dos importantes avenidas, por el que pasa el trazado del tranvía,

el carril bici y que cuenta con un importante flujo peatonal. La duración de la vista, por tanto, es variable, en función del modo de transporte que se utilice.

El impacto visual de las actuaciones que propone el PEC no va a ser significativo, ya que sólo la Unidad de Ejecución nº1 va a tener influencia sobre las vistas (el resto de unidades son apenas visibles, ya que o bien estas ocultas por los árboles del jardín existente, o por la edificación recayente a la Avenida dels Tarongers), Los cambios en la composición de las vistas que se introducen, son altos, sobre todo en lo que se refiere a la perspectiva hacia las traseras de los edificios del inicio de la calle Eugenia Vinyes, ya que aparece un nuevo frente de fachada en la UE1, pero se considera que debido al estado actual del área, ocupada por un descampado, y la tipología edificación que se localiza en la propia calle del Dr. Lluch, frente a la edificación que se proyecta, la calidad del paisaje se ve mejorada sustancialmente.

En el plano 9.1 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE2. Playa-Paseo marítimo (explanada junto a Hotel Las Arenas)

Las actuaciones no condicionan las vistas hacia el principal recurso ambiental considerado en el EIP, que es la playa. Se trata de un punto de observación con importantes vistas tanto hacia el N como hacia el S, prácticamente todo el frente marítimo, mientras que la visibilidad hacia las actuaciones proyectadas se encuentra condicionada por la hilera de edificaciones localizada entre las calles Eugenia Vinyes y Pavía y por el edificio del Hotel Las Arenas. En la práctica, dada la baja altura de la edificación prevista en las UE1, UE2 y PAA3 (III+BC), sólo resultará visible la edificación terciario-hotelera del PIN “Entorno Piscinas”, por detrás del skyline de la primera línea de edificación lindante con el Paseo.

El número de observadores puede ser elevado, aunque es variable a lo largo del año, siendo mucho mayor durante el periodo estival en el que la playa se encuentra mucho más concurrida. La duración de la vista es variable, dependiendo de si se trata de peatones que circulan por el paseo marítimo o usuarios de la playa. La amplitud de la vista es alta, aunque no significativa hacia las actuaciones que propone el PEC.

Como consecuencia, se puede considerar que los impactos sobre las visuales que tendrán las actuaciones propuestas por el PEC desde este punto van a ser leves y poco significativos.

En el plano 9.2 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE3. Playa-Paseo Marítimo (frente Residencia del Carmen)

Este punto de observación también cuenta con vistas hacia todo el frente marítimo (desde el puerto hasta Sagunto), pero la visibilidad hacia las actuaciones es menor, tanto por la ya comentada edificación de las calles Pavía y Eugenia Vinyes, como, fundamentalmente, a la presencia del centro Asistencial del Carmen, que bloquea las vistas hacia poniente, dejando visible apenas una pequeña parte de la Unidad de Ejecución nº1, la recayente a Tarongers, pero sin que esto suponga un impacto visual significativo. En el fondo de la visual, apenas resultará visible, por su altura, la parte superior del edificio terciario hotelero del PIN “Entorno piscinas”.

La visibilidad de los recursos paisajísticos desde este punto no se ve alterada por las actuaciones del PEC

Análogamente al caso anterior, el número de observadores puede ser elevado durante el verano, la duración de la vista es variable, y en este caso la amplitud de las vistas es menor, debido a la presencia de la edificación en altura que impide la progresión de la visual hacia el interior. Los impactos sobre las visuales que tendrán las actuaciones propuestas por el PEC desde este punto van a ser muy leves y poco significativos

En el plano 9.3 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas vistas desde el punto de observación.

POE4. Bulevar central de la Avenida dels Tarongers frente a Institutos de la UPV.

Este punto cuenta con unas vistas amplias, principalmente sobre el eje E-W, ya que el arbolado de gran porte de la Avenida, y las instalaciones de las Universidades de Valencia y Politécnica de Valencia, especialmente estas últimas, impiden la progresión de las visuales hacia N y S.

Se trata de un punto estático con un número de observadores bajo, ya que los principales flujos peatonales en la zona discurren por las aceras de la avenida, con una distancia de observación alta y una duración de la vista alta. No hay recursos paisajísticos visibles desde este punto.

Las actuaciones del PEC pueden tener incidencia sobre las visuales desde este punto hacia la línea de costa, en concreto las Unidades de Ejecución nº3 “Remonta” y nº4 “Fausto Elío” y el Programa de Actuación Aislada nº1 “Avenida dels Tarongers”. Este último, prácticamente no va a tener incidencia en las visuales, salvo por la masa de arbolado que se proyecta introducir, ya que únicamente se proponen dos edificaciones, que serán apenas perceptibles desde el punto de observación. Por lo que se refiere a las UE3 y 4, los edificios de los Institutos de la UPV y del Tanatorio, recayentes a la llamada *Glorieta de los Cactus* (intersección entre Tarongers y Luis Peixó), por su tipología y altura, hacen que el impacto visual de las nuevas edificaciones sea leve. En cualquier caso, no se modifican las visuales sobre los recursos existentes.

En el plano 9.4 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE5. Plaza de la Armada Española

Desde este punto de observación únicamente será visible la edificación terciario-hoteler del PIN “Entorno Piscinas”, ya que los edificios de las instalaciones deportivas de la Autoridad Portuaria bloquean las vistas hacia el resto del ámbito.

Como se comentó al valorar los impactos paisajísticos, la introducción de un elemento como es el terciario-hoteler previsto frente a los Docks, presenta un impacto visual en las vistas desde este punto hacia el Paseo de Neptuno, en la medida en que se altera la composición del paisaje con la introducción de una edificación con una altura por encima de las edificaciones circundantes. No obstante, se considera que esta actuación mejora la calidad visual en la unidad de paisaje en la que se inserta, que como se justificó anteriormente, presenta suficiente compatibilidad para los cambios que se pretende introducir, además de que no se bloquean las vistas hacia ninguno de los recursos considerados.

En este caso, se considera que el impacto visual será sustancial, pero de carácter positivo, siempre que se acometa el diseño de esta edificación desde una perspectiva de la introducción de un elemento de elevada calidad arquitectónica.

En el plano 9.5 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE6. Glorieta Avenida de Blasco Ibáñez-Manuel Candela

En este punto de observación prácticamente no se introduce ningún impacto visual, ya que las actuaciones derivadas del PEC son apenas visibles.

Se trata de un punto de observación en el que el número de observadores es elevado, que cuenta con una distancia de observación alta y una duración de la vista reducida (peatones y vehículos que cruzan la avenida Blasco Ibáñez).

Por lo tanto, se considera que el impacto visual es muy poco significativo, de carácter neutro y leve.

En el plano 9.6 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE7. Mercado del Cabanyal

Tampoco desde este punto de observación se introducen modificaciones que alteren sustancialmente las vistas, ya que únicamente el arbolado que se incorpora a la Unidad de Ejecución 2 resulta visible.

La presencia de observadores es elevada, ya que además de por la presencia del Mercado del Cabanyal se trata de una de las zonas más frecuentadas del barrio, en la que se localiza la plaza de la Cruz del Canyameler. La distancia de observación es media, con una duración de la vista medio-alta. Además, no se bloquea ninguna vista hacia los recursos presentes en el ámbito del EIP.

Por lo tanto, se considera que el impacto visual es muy poco significativo, de carácter positivo y leve.

En el plano 9.7 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

POE8. Avenida Ingeniero Fausto Elio (frente jardines de la Plaza Músico Moreno Gans)

Los mayores impactos visuales que se producen en este punto de observación son debidos a las fachadas de la edificación recayente a la Avenida del Ingeniero Fausto Elio, frente a los institutos tecnológicos de la UPV (Unidad de Ejecución nº4). También aparece en el fondo de la perspectiva, a la derecha de la visual, parte del PAA “Avenida dels Tarongers” (la Unidad de Ejecución nº3 “Remonta” queda oculta por el edificio del Tanatorio).

Se trata de un punto con una presencia de observadores reducida, con una distancia de observación amplia, y una duración de la vista reducida.

Los edificios de los Institutos de la UPV y del Tanatorio, recayentes a la llamada Glorieta de los Cactus (intersección entre Tarongers y Luis Peixó), por su tipología y altura, hacen que el impacto visual de las nuevas edificaciones sea leve.

En el plano 9.8 se aportan infografías de la situación antes y después de la ejecución de las actuaciones propuestas desde el punto de observación.

7.2. Puntos de observación dinámicos

POD1 Avenida dels Tarongers

Desde este eje de comunicaciones resultan visibles varias de las actuaciones propuestas por el PEC; en concreto las Unidades de Ejecución 1, 3 y 4 y el Programa de Actuación Aislada 1.

Se trata de un eje viario que presentan distintas intensidades de tráfico a lo largo del tramo incluido en el ámbito de análisis del EIP. Además, también cuenta con un flujo peatonal significativo, y es recorrido por el trazado del tranvía. La distancia de observación es amplia y la duración de las vistas, variables. Las actuaciones no bloquean las visuales hacia ninguno de los recursos considerados.

Dada las tipologías edificatorias presentes en la avenida, análogas a las propuestas por el PEC, se considera que el impacto visual de las actuaciones será leve.

POD2. Avenida de la Serrería-Luis Peixó-Ingeniero Fausto Elio

Este eje viario es el más transitado de todo el ámbito de análisis del PEC, y debido a ello, las visuales están muy condicionadas por la omnipresencia del automóvil, así como por la localización de la Estación del Cabanyal en una posición central de la Avenida.

Desde él son visibles las Unidades de Ejecución 3 y 4 y los Programas de Actuación Aislada 1 y 2.

También en este caso nos encontramos ante un punto de observación con una distancia de observación amplia en el sentido de la avenida, aunque media o reducida en sentido transversal, con una presencia de observadores elevada y una duración de la vista variable.

El principal impacto visual, dado que las tipologías edificatorias que se proponen se integran perfectamente en las preexistencias, sin alterar el carácter, está muy determinado por la nueva Zona Verde del final de Blasco Ibáñez y que generará un nuevo límite del barrio, y en el que quedará integrada la Estación del Cabañal. En efecto, con esta actuación se mejorará la calidad visual percibida desde la avenida, ya que quedaran ocultas las edificaciones que actualmente se encuentran en muy mal estado en las calles Juan Mercader y próximas. Además, al completar la trama urbana tanto aquí como enfrente (en el área en la que se desarrolla el PAA2) se eliminarían las vistas de los solares existentes, hoy invadidos por los vehículos que distorsionan la percepción visual de esta zona, lo que redundará en un aumento de la calidad visual del paisaje.

En consecuencia, se considera que para este punto de observación dinámico el impacto visual de las actuaciones del PEC será sustancial y de carácter positivo.

POD3 Avenida del Dr. Lluch

El impacto visual de las actuaciones que propone el PEC va a ser significativo, en particular por lo que se refiere a la Unidad de Ejecución nº1, que define dos nuevos bloques de viviendas recayentes a esta avenida con III+BC. El impacto de la Unidad de Ejecución 2 y del PAA3 (Bloque Portuarios), aun siendo menor por su distancia, y

en parte por quedar ocultas por las edificaciones de las instalaciones deportivas del Polideportivo, será menos relevante, debido a la altura prevista para las edificaciones, que apenas asomarán como fondo de escenario

Se trata de un eje con un número de observadores relevante, una distancia de observación amplia y una duración de la vislta variable también.

Los cambios en la composición de las vistas serán relevantes hacia la intersección con la Avenida dels Tarongers y hacia el actual Bloque de Portuarios, pero se considera que debido al estado actual del área, ocupada por un descampado, la tipología de la edificación que se localiza en la propia calle del Dr. Lluch, frente a los bloques que se proyectan, la remodelación propuesta para el jardín de Dr. Lluch y las nuevas tipologías edificatorias que se proyectan en las UE 2 y PAA3, la calidad del paisaje se verá mejorada sustancialmente, por lo que el impacto será positivo.

POD4 Marcos Sopena-Eugenia Vinyes-Calle Pavía

En este eje, especialmente en su primer tramo, se va a generar un impacto visual por el desarrollo del PIN “Entorno Piscinas”, y en particular por la edificación terciario hotelera que recae Marcos Sopena.

Se trata de un eje dinámico con un elevado número de espectadores, pero con una duración de la vista variable y una distancia de observación amplia.

El resto de actuaciones que se proyectan no tendrán una influencia relevante sobre la calidad visual percibida desde este eje, ni bloquean vistas hacia los recursos considerados. Las perspectivas hacia la UE2 y el PAA3 quedan bloqueadas por las edificaciones recayentes a Eugenia Vinyes y Calle Pavía.

Como se indicó en el análisis del Punto de Observación Estático nº5, se considera que el impacto visual será sustancial, pero de carácter positivo, siempre que se acometa el diseño de la edificación terciario-hotelera desde la perspectiva de la introducción de un elemento de elevada calidad arquitectónica, que mejore la calidad visual del paisaje como pieza singular que se configure como elemento referencial de la nueva actuación y del nuevo tejido urbano incorporado al barrio.

8. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

El EIP debe incluir una justificación de las medidas de integración paisajística que sean necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados, mejorar el paisaje y la calidad visual del entorno, o compensar los efectos negativos sobre el paisaje que no admitan medidas correctoras efectivas.

En este sentido, el propio PEC es un plan urbanístico en el que uno de los objetivos fundamentales es la regeneración y mejora urbana de todo su ámbito territorial, y que su formulación ha sido pareja a la del presente EIP, de manera que la perspectiva paisajística se ha ido introduciendo en sus determinaciones a lo largo de su redacción. Ello ha tenido reflejo en la incorporación de numerosas determinaciones de esta índole tanto en el diseño de la ordenación propuesta como en su documentación de carácter normativo.

En consecuencia, se entiende que no resulta necesaria la aplicación medidas de corrección paisajística adicionales ya que, como se ha visto, no se producen impactos paisajísticos ni visuales negativos por el desarrollo de las actuaciones que de él se derivan.

En este sentido, la Normativa Urbanística del PEC incluye entre en su articulado distintas prescripciones cuyo fin es mejorar el paisaje y la calidad del entorno urbano; Así, por ejemplo, y por lo que se refiere al ámbito del BIC “Núcleo original del Ensanche del Cabanyal”, incluido en la Zona de Ordenación CHP definida por el PEC, los aspectos más destacable con incidencia en el paisaje de la zona que aparecen regulados en la Sección Primera del Capítulo II del Título I de las Normas Urbanísticas, y de manera breve, consisten en:

Condiciones de la parcelación (artículo I.12): Se mantendrá la parcelación existente con carácter general, Se considerarán edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del PEC, siempre que sean susceptibles de soportar edificación. Para autorizar agregaciones o segregaciones de parcelas se exigirá un estudio detallado de la evolución histórica de la parcelación del Barrio, que deberá ser informado por la Comisión Municipal de Patrimonio. Será necesario, en cualquier caso, el mantenimiento, mediante pautas formales, de diseño, de composición y

morfológicas y de composición, de las condiciones volumétricas, de parcela y de longitudes de fachada que caracterizan el ámbito.

En todo caso, la posibilidad de agregación parcelaria estará limitada a un máximo de dos parcelas y a que la longitud de los lindes frontales de la parcela resultante no supere los 9,12 metros, que se corresponde con el ancho máximo que la evolución histórica de la parcelación del barrio ha generado, resultado de agregar a la parcela original de una barraca (6,40 metros) las dos “escalàs” laterales (2x1,36 metros). No obstante, este límite no será de aplicación, en el caso de agregación de parcelas colindantes, siempre que la parcela agregada no supere 60 m² de superficie. En cualquier caso, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

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

Condiciones de volumen y forma de los edificios (artículo I.13): El número de plantas admisible se establece en función de las características del entorno, y queda recogido en el Plano 8 B en el que se fijan las alineaciones y alturas de las edificaciones en cada una de las manzanas.

En general, se establece una altura de cornisa máxima de 7,00 m para edificaciones de dos plantas, y de 10 para las de tres plantas. Para cuatro y cinco plantas se utilizará la misma fórmula que la establecida en la Zona de Ordenación ENS para el establecimiento de la altura de cornisa máxima. Se establecen las condiciones para las cubiertas inclinadas, alturas de cornisa, edificaciones sobre altura de cornisa, cuerpos y elementos salientes de la fachada (en función de la anchura de la calle a la que recaiga la fachada de la edificación), etc. El PEC incorpora unas fichas de Alturas en las que se fijan alineaciones y alturas de las edificaciones en cada una de las manzanas. Así mismo, el PEC establece las condiciones de enrase de cornisas, estableciendo a tal efecto la formulación que proporciona la dimensión E de la máxima franja de enrase.

Condiciones compositivas y proyectuales de las edificaciones (artículo I.15): Se establece que las nuevas edificaciones deben adecuarse a la tipología y morfología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función de paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, de los edificios protegidos ubicados en su paño de fachada. Por lo que se refiere a las operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos de fachada en los que existan edificios protegidos, se exigirá al peticionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Además, el Artículo I.15 aporta una serie de Normas morfológicas y estéticas adicionales relativas a:

- Criterios generales de composición de fachadas en las nuevas edificaciones: proporción de huecos, acabados, persianas, carpintería exterior, puertas de garajes, prohibición de miradores, etc.
- Criterios compositivos y de acabados de los materiales de fachada
- Prohibición de la instalación de rótulos publicitarios (excepto adosados en huecos de planta baja que no sobresalgan de esta y con la limitación de su superficie a 1 m²)
- Tipologías y materiales de las cubiertas.
- Condiciones de integración de las instalaciones e infraestructuras en fachada: se remite a lo indicado en el artículo I.54.
- Intervenciones en edificaciones existentes: en intervenciones sobre edificaciones existentes se obligará, en las reformas de plantas bajas y locales comerciales, a ajustará a la composición del resto de la fachada y a la antigua estructura y composición que hubieran sido alteradas por otras

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

- En cualquier caso, Toda licencia de obra mayor de los inmuebles comprendidos dentro del ámbito del BIC, deberá poseer el informe preceptivo y vinculante de la Comisión Municipal de Patrimonio. No obstante, en el caso de edificios de nueva planta, podrán presentarse y aprobarse propuestas que no cumplimenten alguno de las determinaciones anteriores, que a juicio de la Comisión Municipal de Patrimonio se considere adecuadas.

Por lo que se refiere al resto de subzonas de ordenación, la Normativa mantiene el mismo esquema, regulando los aspectos paisajísticos y estéticos señalados anteriormente en cada una de ellas (Secciones Segunda a Octava del Capítulo 2 del Título I, a las que se remite para su completa definición).

Adicionalmente, el Capítulo 3 del Título I de las Normas contiene prescripciones concretas con una mayor incidencia en el paisaje y los recursos paisajísticos en el ámbito del EIP; en concreto, la Sección segunda de este Capítulo, Artículo I.47, se dedica a la problemática de las medianeras existentes, que por su relevancia se reproduce íntegramente a continuación:

Artículo I.47.- Tratamiento de medianeras.

- 1. Las medianeras de los edificios en Régimen Transitorio de obras y actividades en edificios que no se ajusten plenamente a las determinaciones del PEC, pero sin incurrir en incompatibilidad manifiesta propia del régimen de fuera de ordenación, deberán tratarse con materiales de fachada como aplacados, alicatados, guarnecidos o materiales análogos, tratándolos como fachadas y decorándolas con materiales que armonicen con los materiales y características de su entorno.*
- 2. Se permite el tratamiento de las medianeras para utilizarlas como elementos de carácter artístico. En el caso que se realicen sobre edificios con algún tipo de*

protección, esta cuestión deberá ser autorizada por el órgano municipal competente.

La Sección tercera, artículos 1.48 a 1.50, se dedica específicamente a los aspectos paisajísticos en el ámbito de PEC, introduciendo numerosas medidas preventivas al objeto de evitar los posibles impactos paisajísticos y visuales, regulando para ello las condiciones de intervención en jardines y espacios públicos que por su interés se reproducen a continuación:

Artículo 1.48.- Actuaciones urbanísticas derivadas del desarrollo del PEC.

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

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

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

Así mismo, se ejecutarán con cargo a dichas actuaciones, las correspondientes infraestructuras eléctricas que sean necesarias para disponer de garantía de suministro y poder atender el incremento de demanda que se generará, como consecuencia del desarrollo y urbanización del suelo previstos (Alimentación exterior, Centros de Reparto y Transformación, Red de media tensión de interconexión entre CR y CT, soterramiento de líneas aéreas existentes, etc.)

Artículo 1.49.- Protección de jardines, espacios ajardinados y ejemplares arbóreos

1. Se establece un nivel de protección específica para los ejemplares de árboles y palmeras pertenecientes al ámbito del PEC incluidos en su Catálogo de Protección.
2. Queda prohibido con carácter general dañar, mutilar, deteriorar, talar, arrancar o dar muerte a los árboles protegidos, así como modificar física o químicamente el entorno de modo que se produzcan daños a los ejemplares. Igualmente, queda prohibida la recolección masiva de sus ramas, hojas, frutos o semillas, y la instalación de plataformas, objetos o carteles que puedan dañar significativamente su tronco, ramaje o raíces. También queda prohibida la instalación, en el mismo árbol o en su entorno, de cualquier objeto, estructura o construcción que pueda dificultar o impedir la visión del ejemplar o conjunto protegido sin motivo estrictamente justificado.

Artículo I.50.- Excepción a lo previsto en el artículo anterior.

1. Las acciones descritas en el artículo anterior podrán ejercitarse excepcionalmente, previa obtención de la autorización del Ayuntamiento de Valencia, motivada en informes de los servicios técnicos municipales correspondientes con base en una o más de las siguientes razones:
 - a) Para la conservación del ejemplar o para garantizar el desarrollo de actividades científicas o educativas.
 - b) Para evitar daños a la salud o seguridad de las personas.
2. También se somete a la necesidad de obtener autorización administrativa por el Ayuntamiento de Valencia el desarrollo de movimientos de tierras, obras físicas en el exterior de edificios o en el subsuelo cuando se sitúen en un radio de hasta 10 metros a partir del límite de la copa del árbol. La concesión de licencias de obras no exime de la obligación de obtención de la autorización administrativa aquí citada.
3. Además de los ejemplares incluidos en el Catálogo, gozarán del mismo nivel de protección todos aquellos ejemplares que, localizados en el ámbito del PEC, resulten protegidos por la aplicación directa de la normativa específica sobre patrimonio arbóreo monumental.

La Sección Cuarta, artículos I.51 a I.54, se dedica a las condiciones de intervención en los espacios públicos, introduciendo las correspondientes medidas de integración paisajística para las actuaciones que se lleven a cabo sobre los mismos:

Artículo I.51.- Condiciones para la urbanización de los espacios públicos.

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

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

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

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

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

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

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

5. Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las actuaciones previstas en el PEC, deberán proponer la renovación del saneamiento existente mediante sistema de red unitaria en forma de espina de pez, conectados a los colectores principales en las calles que cruzan el barrio de este a oeste.

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen las actuaciones previstas en el PEC. deberán proponer obligatoriamente la utilización de Sistemas de Drenaje Sostenible (SDS) en aquellos puntos donde las condiciones del terreno y la urbanización lo permita, de acuerdo con la legislación estatal o autonómica que les sea de aplicación.

En ningún caso se permitirá la plantación de ningún arbolado sobre las redes de saneamiento existentes o futuras. En el caso que se prevea la plantación sobre las infraestructuras existentes deberá proceder al desplazamiento y a la ordenación de los servicios necesarios que permita la compatibilidad de los diferentes usos.

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

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

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

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

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

10.- En aquellas Subzonas de Ordenación en las que se permite el aparcamiento para uso público o privado bajo espacios libres públicos (Par.1b), en el trámite de concesión administrativa o autorización de la ocupación del subsuelo, deberá solicitarse informe del Servicio del Ciclo Integral del Agua al respecto: afecciones sobre las redes de abastecimiento; en su caso desvíos propiamente dichos; y condiciones de instalación de los tramos que se mantienen y de los repuestos.

Artículo I.52.- Condiciones de ocupación de los espacios públicos.

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

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

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

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

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

Artículo 1.53.- Arbolado y zonas ajardinadas.

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

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

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

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

- a) Que se ha dispuesto la distancia adecuada del árbol al edificio, considerando el porte o diámetro de la copa que la especie elegida podría alcanzar con el paso del tiempo, así como también el desarrollo de las raíces y bulbo necesario para su desarrollo.
- b) Que el árbol dispone del espacio y superficie apta sin pavimentar a su alrededor para que sea posible su correcto desarrollo y el mantenimiento del pavimento circundante.

- c) *La justificación de que en periodo de floración o de fruto es compatible con el mantenimiento del pavimento existente y con el uso del espacio.*
- d) *Elegir el sistema de riego adecuado para que no suponga afección de humedades sobre el subsuelo circundante a las edificaciones del espacio libre. Se dispondrán las condiciones técnicas necesarias para evitar cualquier afección al subsuelo.*
- e) *Para mejorar las condiciones de protección de soleamiento y mantener libres las visuales a los monumentos en invierno, se recomienda la plantación de árboles de hoja caduca, así como se procurará el ensanchamiento de las aceras.*
- f) *Cualquier intervención deberá formar parte de proyecto de urbanización o de ajardinamiento que deberá justificar que se han tenido en cuenta los aspectos anteriores citados.*

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

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

Artículo I.54.- Instalaciones y servicios.

- 1. En los proyectos de reurbanización o urbanización que se acometan en el ámbito se dispondrá que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.*
- 2. Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica,*

telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

3. Las compañías suministradoras de electricidad, telecomunicaciones y similares, no podrán instalar en la vía pública postes, palomillas y cableados visibles desde los espacios públicos para la prestación de sus servicios, ya sea de forma provisional o permanente, y deberán modificar o retirar los ya instalados si no cuentan con la debida autorización municipal. Tampoco se autorizará la instalación de nuevos postes, palomillas o cables aparentes, visibles desde la vía pública, en los edificios, construcciones e instalaciones incluidos en el ámbito del Plan.

4. Los responsables de las instalaciones deberán retirar las conducciones y elementos impropios de la escena urbana en el momento en que les sea requerido por la administración municipal, en los términos que se establezca en la legislación aplicable.

5.- Los operadores de telecomunicaciones, en caso de inviabilidad técnica para el cumplimiento de los apartados anteriores, tendrán potestad tanto para poder ejecutarlos despliegues por las fachadas de las edificaciones siguiendo los existentes, como, en los mismos supuestos, también la ejecución de los mismos de forma aérea, con la excepción de las edificaciones incluidas dentro del ámbito del BIC Cabanyal-Canyamelar.

6. Las medidas de carácter retroactivo, como el caso de los soterramientos de los despliegues existentes, debe ser acordada con el operador de telecomunicaciones propietario de la infraestructura.

7. Los armarios y casetas de instalaciones que deban situarse sobre rasante se integrarán en la escena urbana, evitándose en lo posible su localización aislada y mimetizándose convenientemente. En todo caso, se mantendrán en adecuado estado de conservación y en ningún caso afectarán a elementos protegidos o a su percepción.

8. Las antenas de telecomunicaciones y dispositivos similares, dentro de la Zona de Ordenación CHP, se situarán en lugares no visibles desde el espacio público, en puntos que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

9. La distribución de los puntos de alumbrado se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como, en su caso, del arbolado existente o del que vaya a disponerse. En todo caso, la instalación de alumbrado será coherente con los valores patrimoniales, pondrá en valor los recursos paisajísticos y ambientales y proporcionará una iluminación adecuada bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y reducción de la contaminación lumínica.

10. Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

11. Los elementos derivados de la instalación de recogida de basura, contenedores etc. deberán ubicarse evitando su situación en los espacios libres en contacto directo con los elementos protegidos por el PEC, o alternatively, mediante sistemas enterrados.

12. En los ámbitos del BIC-Conjunto Histórico y del NHT-BRL se podrán instalar placas solares siempre que no sean visibles desde vía pública. De esta forma podrá autorizarse esta instalación, siempre que no haya afección patrimonial sobre el edificio o el entorno protegido en cubiertas planas, en patios interiores de parcela, en faldones de cubiertas inclinadas no recayentes a espacios públicos y en faldones de cubiertas inclinadas recayentes a espacios públicos, si no son visibles desde la vía pública.

Finalmente, la Sección Quinta del ya citado Capítulo 3 del Título I de las Normas, introduce las medidas de protección de los elementos patrimoniales protegidos, incluyendo en los mismos los recursos paisajísticos definidos en el presente EIP. En esta sección se aportan las normas de aplicación a los Bienes Inmuebles de protección

general Tipológica y Protección general Parcial, aportando las directrices para la definición y el tratamiento de los elementos impropios de los edificios.

También se establece el régimen de aplicación a los inmuebles catalogados y al Área de Vigilancia Arqueológica del Cabanyal-Canyamelar.

9. RESULTADOS Y CONCLUSIONES DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y VISUAL

En las siguientes imágenes se aportan varias simulaciones gráficas de la situación prevista, por un lado, para el conjunto de las actuaciones propugnadas por el PEC, y por otro lado, para las distintas Unidades de Ejecución, Planeamientos incorporados y Programas de Actuación Aislada de manera individualizada, indicando para estas la situación actual y la prevista desde distintos puntos de observación representativos.

Además, en la serie de planos 9 se recogen, desde los puntos de observación estáticos definidos en el presente EIP, los resultados de estas simulaciones, en los que se puede valorar la influencia visual de las actuaciones.

Como conclusión, a la vista de los resultados obtenidos y considerando la valoración afectada en apartados anterior, se considera que los impactos paisajísticos y visuales derivados de la implementación del PEC son de carácter POSITIVO, mejorando la calidad del paisaje existente en la actualidad en su ámbito territorial.