

ÍNDICE

1. Adecuación de las determinaciones del Plan Especial al encargo realizado por el Ayuntamiento de Valencia.....	1
2. Fases de exposición pública	1
2.1. Primera exposición pública (Fase de Avance; febrero 1998)	1
2.2. Segunda exposición pública (febrero 1999).....	2
3. Determinaciones del planeamiento vigente.....	6
4. Adecuación del Plan Especial a la legislación urbanística y sectorial vigente	10
4.1. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.....	10
4.2. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.....	10
4.3. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (arts. 34 y 39)	12
5. Criterios y objetivos de la ordenación.....	19
6. Descripción y justificación de la ordenación.....	21
6.1. Introducción	21
6.2. Regulación de los parámetros de la edificación. Ordenanza gráfica.....	22
6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio	24



6.4. Actuaciones destinadas a la creación de un sistema de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales vertebradores de la estructura interna del barrio	28
6.5. Actuaciones destinadas a la conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo	31
6.6. Actuaciones de cirugía urbana destinadas al reajuste de alineaciones	34
6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo	34
6.8. Ordenación de la red viaria, redes de transporte público y aparcamientos	35
6.9. Catalogación de bienes protegidos.....	38
7. Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Especial	50
7.1. Desarrollo urbanístico del Plan	50
7.2. Gestión del Plan. Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar	50
7.3. Ámbitos territoriales de Intervención.....	51
7.4. Reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación.....	52
7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo	57
7.6. Unidades de ejecución.....	58
7.7. Régimen de actuaciones aisladas	58
7.8. Patrimonio municipal de suelo	58
8. Evaluación de las inversiones públicas necesarias para la realización de las actuaciones previstas por el Plan Especial	60



8.1. Inversiones en obra urbanizadora.....	60
8.2. Inversiones en reequipamiento dotacional.....	60
8.3. Inversiones en ejecución de aparcamientos para residentes	61
8.4. Inversiones para la compra, permuta o ex- propiación de los inmuebles afectados.....	61
8.5. Actuaciones indirectas. Ayudas a la rehabili- tación de inmuebles e incentivos para la renova- ción y mejora de las instalaciones comerciales de la zona	62
8.6. Cuadro resumen de inversiones previstas por el Plan Especial	63
9. Desarrollo de las operaciones concertadas de per- muta y realojo entre la Administración y los particulares afectados por las actuaciones del Plan Especial	64

CUADRO 1: Dotaciones públicas y Patrimonio municipal de suelo.

CUADRO 2: Afecciones.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL-CANYAMELAR.

1. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL AL ENCARGO REALIZADO POR EL AYUNTAMIENTO DE VALENCIA.

El presente Plan Especial se ha redactado en cumplimiento del encargo a la sociedad municipal AUMSA acordado por el Ayuntamiento de Valencia en Comisión de Gobierno de fecha 24 de octubre de 1997 y Pleno de 24 de julio de 1998.

2. FASES DE EXPOSICIÓN PÚBLICA.

2.1. Primera exposición pública (Fase de Avance; febrero 1998).

La sociedad municipal AUMSA, en cumplimiento del encargo citado redactó un documento de Avance de planeamiento del presente Plan.

En dicho Avance se contemplaron tres alternativas de ordenación (véase planos de las series A y B del documento de Avance de febrero de 1998). Las alternativas, que establecían ordenaciones para el conjunto de los barrios Cabanyal y Canyamelar, se diferenciaban fundamentalmente por las soluciones propuestas para la conexión de la Avenida Blasco Ibañez con el frente marítimo de la ciudad.

Los elementos diferenciales de las tres alternativas pueden resumirse del siguiente modo:

Alternativa nº 1: Prolongación de la Avenida Blasco Ibañez con directriz recta y mantenimiento de la anchura del tramo actual, 100 metros.

Alternativa nº 2: Prolongación de la Avenida Blasco Ibañez con directriz ligeramente quebrada hacia el norte, para una mejor adaptación a la trama del Cabanyal, reduciendo la anchura a 48 metros.



Alternativa nº 3: No prolongación de la Avenida Blasco Ibañez y previsión de una gran plaza en la confluencia de la actual Avenida con el Bulevar de Serrería, como solución de cierre del encuentro de la Avenida con los barrios marítimos.

El Avance del Plan fue expuesto al público durante dos meses en los locales de la Junta del Distrito Marítimo y en los del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Valencia en la Avenida de Aragón.

Durante el período de exposición pública se presentaron 62 escritos diferentes.

Transcurrido el período de exposición pública del Avance de planeamiento el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 24 de julio de 1998 acordó:

"Encargar a la sociedad AUMSA la redacción definitiva del Plan del Cabanyal - Canyamelar, eligiendo la alternativa número 2 que contempla la prolongación de la Avenida Blasco Ibañez con 48 metros de anchura hasta su encuentro con el Paseo Marítimo, estableciendo un quiebro de su eje en el punto de encuentro con el Bulevar de Serrería".

2.2. Segunda exposición pública (febrero 1999).

Por acuerdo plenario de 26 de febrero de 1999 se dispuso someter a información pública por plazo de un mes el Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal Canyamelar, con Catálogo de Bienes Protegidos y modificación del PGOU con Homologación.

Tras el período de exposición pública se acordó introducir las siguientes rectificaciones:

1). Exclusión de la calificación PMS (Patrimonio Municipal de Suelo) de aquellos inmuebles que como consecuencia de la aceptación de alegaciones o por coherencia con tal aceptación se citan a continuación:



1.a) - Barraca 133 - Padre Luis Navarro 150 (Ref. 179 y 417) y consecuentemente Barraca 135 y Padre Luis Navarro 152.

- Padre Luis Navarro 189 - Progreso 166 (Ref. 313) y consecuentemente Progreso 168 y Padre Luis Navarro 191.

- Calle Los Ángeles 19 (Ref. 253) y consecuentemente San Pedro 28, San Pedro 30 y Los Ángeles 21.

- Progreso 15 (Ref. 278) y consecuentemente José Benlliure 20 (Ref. 314) y 18, y Mariano Cuber 57.

1.b) - Progreso 18 y 20, y Padre Luis Navarro 17.

- Escalante 40 y 42.

- José Benlliure 70 - Progreso 71, José Benlliure 72 y Progreso 73.

- Tramoyeres 68 y 70, y Arzobispo Company 69 y 71.

En estos supuestos se establece en el documento normativo la obligatoriedad de la agregación parcelaria con las porciones resultantes de los inmuebles colindantes una vez abierto el nuevo vial.

1.c) - Reina 122 - Dr. Lluch 127 (Ref. 321, 322, 323).

- Vidal Cañelles 5 (Ref. 333).

En estos supuestos se establece en el documento normativo, la posibilidad de edificar las alturas previstas en el inmueble condicionado a la efectiva apertura del nuevo vial.



1.d). - Nicolás Monsoriú 27 (Ref. 193).

- Luis Despuig 3 (Ref. 544).

- Francisco Eiximenis 7.

En estos supuestos no es necesario mantener tal calificación con el fin de resolver la operación de cirugía urbana pretendida en los términos en que se explicita en el contenido de la alegación con nº de Ref. 193.

1.e). - Francisco Eiximenis 6 (Ref. 536 y 537) que pasa a estar protegido con nivel de protección PA.

En este supuesto no es estrictamente necesario mantener la calificación PMS para la operación de cirugía urbana pretendida, si bien el inmueble pasa a estar protegido con nivel de protección PA, por formar unidad arquitectónica con el colindante.

1.f). - Calle Flores 13.

La no ampliación de la Travesía de las Flores hace innecesaria la calificación PMS.

1.g). - Exclusión, asimismo, de un inmueble propiedad de la Sociedad Ateneo Musical del Puerto de la calificación PMS y remodelación de alineaciones que permita albergar su sede social (Ref. alegación nº 300).

La rectificación consiste en excluir el inmueble sito en Francisco Baldomá 38 de la calificación PMS, calificándolo parcialmente como "*SO enclave de uso socio cultural*" (18 metros de fachada recayente a Francisco Baldomá con una profundidad edificable sensiblemente igual a la del inmueble existente). Ello implica situar la nueva alineación sur de la manzana 3 metros en sentido sur, y adecuar la profundidad edificable a la implantación de la nueva dotación privada.



2. Mantener con su actual anchura la travesía de las Flores como consecuencia de la aceptación de las alegaciones Ref. nº 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 202, 203, 204, 496, 514, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 y 561.

3. Calificar como ED (educativo) la franja (propiedad del arzobispado), situada al norte del ábside de la Iglesia. Esta franja, o porción, no será edificable y se incorporará a los espacios libres privados del Colegio Nuestra Señora del Rosario. Como consecuencia de ello y con objeto de regularizar las alineaciones resultantes el inmueble sito en Maestra Pilar Hernández nº 3 se califica parcialmente como SP-1 manteniéndose la calificación "EL" para el resto del inmueble.

Todo ello de acuerdo con la aceptación de la alegación del Colegio concertado Hogar Nuestra Señora del Rosario (Ref. alegación nº 271).

4. Incorporar en el documento de Homologación la ordenación estructural del entorno próximo de conformidad con lo dicho en el informe previo del Subsecretario de Urbanismo (Ref. alegación nº 570).

5. Eliminar la calificación SP-1 (equipamiento deportivo recreativo) en calle Arzobispo Company como consecuencia de la aceptación parcial de las alegaciones formuladas (Ref. alegación nº 256) y consecuentemente los inmuebles de la calle Arzobispo Company nº 53, 55, 57, 59, 61, 63 y 65 quedarán calificados como CHC (Conjunto Histórico Cabanyal) con un régimen de alturas de PB+1 y, por contra, los inmuebles de la calle Arzobispo Company nº 49 y 51 así como los inmuebles nº 44 y 46 de la calle Tramoyeres, quedarán, en parte, calificados como SP-2.

6. Excluir del Catálogo de Bienes Protegidos el edificio sito en Francisco Cubells nº 47, retirando su alineación exterior sur y asignando un régimen de alturas de PB+3 a la porción del inmueble que queda edificable y calificada como PMS (Patrimonio Municipal de Suelo) y por coherencia ur-



banística la nueva ordenación propicia que se asigne igualmente un régimen de PB+3 a los inmuebles nº 19, 22 y 24 de la calle Escalante y al nº 3 de la calle José Benlliure.

Ello como consecuencia de aceptar lo solicitado por el Director General de Transportes (Ref. alegación nº 541) al objeto de no impedir el trazado del Tranvía.

7. Calificar como "ED Educativo" los inmuebles, propiedad del Arzobispado, sitos en los nº 42, 44b y 44 de la calle Vicente Brull que se incorporarán a los espacios libres y de uso deportivo privados del Colegio Nuestra Señora del Rosario. Ello como consecuencia del escrito presentado por el Colegio concertado Hogar Nuestra Señora del Rosario (Ref. alegación nº 604).

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

(Ver los planos de información urbanística contenidos en el documento de Avance: Plano 5: *PGOU 1988. Calificación del suelo.*; Plano 6: *PGOU 1988. Estructura Urbana.* y Plano 14. *Catálogo de edificios protegidos. PGOU 1988. Régimen transitorio.*)

La formulación del presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior está expresamente prevista en las determinaciones del vigente PGOU de Valencia para el ámbito **M-4 Cabanyal - Canyamelar** de planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

Por otra parte hay que recordar que la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, señalaba en su artículo 20 la obligatoriedad de redacción de planeamiento especial de protección en las áreas afectadas por su declaración como Bienes de Interés Cultural. Así sucede con el Conjunto Histórico de la ciudad de Valencia, en el que queda comprendido el Ensanche del Cabanyal, declarado Bien de Interés Cultural por el Gobierno Valenciano en fecha 3-5-1993.

Con posterioridad a la fase de Avance del presente plan se ha aprobado la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998 de 11 de junio), de la Generalitat Valenciana, que establece, la obligación para el Ayuntamiento correspondiente de aprobar provisionalmente un Plan Especial de protección y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aproba-



ción definitiva, debiendo contar dicha aprobación provisional con el informe previo favorable de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

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 del ámbito de planeamiento M-4 (ficha de planeamiento de desarrollo) una superficie a ordenar de 498.300 m², si bien de una reciente medición digitalizada del ámbito se deduce una superficie de 528.416 m². Esta superficie se ha visto incrementada como consecuencia de las necesarias conexiones de la ordenación final adoptada con el ámbito del Paseo Marítimo, de dos ajustes puntuales en el final de la actual avenida de Blasco Ibáñez y en la calle San Pedro, y de la incorporación de un área junto a la avenida de Los Naranjos en la que era necesario modificar las determinaciones del PGOU, quedando la superficie total del ámbito del PEPRI, en 678.121 m².

El equipo redactor hace constar la gran utilidad que, para la realización del presente documento, ha supuesto los trabajos previos de información urbanística realizados por los técnicos del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Valencia durante los últimos años.

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 ur-



banística 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 Ibañez 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).

Las áreas que se incluyen en el PEPRI que son exteriores al ámbito M-4 tienen las calificaciones de ENS-1 (Ensanche) en el área situada junto a la avenida de Los Naranjos, EDA (Edificación Abierta) en el área situada al final de la actual avenida de Blasco Ibañez, CHP-2 en la manzana situada al inicio de la calle San Pedro, GSP-1 y GEL en el área situada entre las calles doctor Lluç y Astilleros, y las calificaciones del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo propias de las áreas modificadas ARU (Área de edificación residencial unifamiliar), ARP (Área de edificación residencial plurifamiliar), ATE (Área terciaria), EL (Espacios libres), SP (Servicio público) y GLT (Área litoral).

En cuanto a la red viaria, el PGOU reconoce y establece dos calles (Reina y Dr. Lluç) y dos plazas, una en cada uno de los sectores (Naranjos y



Armada Española para las que se contempla su remodelación) con carácter interdistrital GRV-3, además de la plataforma reservada destinada al transporte GTR (actual tranvía) en la calle del Dr. Lluçh.

Por lo que se refiere a la Estructura Urbana contemplada por el PGOU en los planos de la serie C, el ámbito M-4 queda sujeto a planeamiento de desarrollo si bien se indican ya algunas determinaciones en materia de equipamiento como son, en la zona norte, una parcela escolar que acoge en la actualidad al Colegio Santiago Apóstol, de titularidad privada (Arzobispado de Valencia), y un espacio libre público destinado a plaza arbolada o ajardinada prevista a partir de la demolición de una pequeña manzana de viviendas de una sola planta.

En la zona sur, el PGOU señala los centros escolares existentes de la Iglesia del Rosario y de la Pureza de María, con previsiones de ampliación en sus respectivas manzanas; la propia Iglesia del Rosario con su casa parroquial; el antiguo edificio del Patronato musical, Ateneo y cine, hoy sin uso, destinados a usos culturales; la antigua Casa de Socorro en la plaza de la Armada Española, en la actualidad sede de Junta municipal del Distrito Marítimo. Entre las previsiones del PGOU de nueva planta se reservaba una nueva parcela destinada a servicios públicos situada en la confluencia de las calles de Vicente Brull y Vicente Gallart, y un espacio libre con destino a plaza arbolada en la calle de la Alegría, junto a la Iglesia del Rosario.

Por otra parte en el Plano 14, de los de Información, se señalan los edificios y elementos protegidos extraídos de los listados del Catálogo del PGOU que tienen carácter transitorio hasta que el presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior los determine definitivamente en función de la ordenación resultante.

En dicho Plano 14 de Información del Plan, se señala también el ámbito del área denominada *Eixample del Cabanyal* incluida en el Conjunto Histórico de la ciudad de Valencia, declarado Bien de Interés Cultural (B.I.C.) por el Gobierno Valenciano en fecha 3-5-1993. En ella se contempla y valora el área que, a juicio de la Consellería de Cultura, reúne las características más singulares de esta pieza de la ciudad constituida por el ensanche, a partir del núcleo histórico del antiguo Pueblo Nuevo del Mar (Cabanyal-Canyamelar).



4. ADECUACIÓN DEL PLAN ESPECIAL A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL VIGENTE.

4.1. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar cumple con las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana).

4.2. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El Presente Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar cumple con las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano).

4.2.1. Tabla de equivalencias.

Dada la reciente entrada en vigor del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (DOGV de 8 de enero de 1999), se establece una tabla de equivalencias en cuanto a las nomenclaturas que emplea el PEPRRI respecto de las que señala el RPCV. Las siglas del PEPRI se basan en las empleadas en el vigente PGOU de Valencia, se entiende que en tanto no se adapte la globalidad del Plan General a las nuevas nomenclaturas que establezcan los Reglamentos de la LRAU bien pudiera seguir empleándose una nomenclatura homogénea en el ámbito del PGOU.



 PEPRI Cabanyal..... RPCV

Red viaria primariaGRV..... PRV

Red primaria de zonas verdes y esp. libres GEL.....PAL

Red primaria de equipamientos:

Equipamiento deportivo recreativo.....GSP-1..... PRD

Red primaria de transportes:

Transporte público urbanoGTR-1..... PID

Ferrocarril.....GTR-2..... PID

Red secundaria de dotaciones públicas:

Red viaria secundariaRV..... SRV

Red secundaria de z. verdes:

Áreas de juego..... EL.....SAL

Jardines EL..... SJL

Parques EL..... SQL

Red secundaria de equipamientos:

Equipamiento Educativo culturalEC..... SED

Equipamiento deportivo - recreativoSP-1..... SRD

Equipamiento Socio - culturalSP-2..... SED

Equipamiento sanitario - asistencial.....SP-3..... STD

Equipamiento administrativo - institucionalSP-4..... SAD



4.3. Adecuación del Plan Especial a las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (arts. 34 y 39).

4.3.1. Introducción.

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, en su artículo 31, atribuye a la Generalitat Valenciana competencia exclusiva, entre otras materias, sobre el patrimonio histórico, artístico, monumental y arquitectónico, sin perjuicio de la competencia a favor del Estado que contiene el artículo 149.1,28ª de la Constitución Española. En ejercicio de dicha reserva, y del título competencial que contiene el artículo 149.2 de la Constitución, el Estado promulgó la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que la desarrolla parcialmente, modificado por el Real Decreto 64/1994, de 21 de enero. Esta normativa ha constituido el marco jurídico específico aplicable al patrimonio cultural valenciano hasta la promulgación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.

La disposición adicional primera de esta última Ley establece que se consideran Bienes de Interés Cultural integrantes del patrimonio cultural valenciano todos los bienes existentes en el territorio de la Comunidad Valenciana que a la entrada en vigor de la misma hubieran sido declarados Bienes de Interés cultural al amparo de la Ley 16/1985, de Patrimonio Cultural Español. Estos bienes se inscribirán en la Sección 1ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y quedarán sujetos al régimen establecido en la Ley de esta Comunidad para esa clase de bienes.

Antes de la entrada en vigor de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano el Ayuntamiento de Valencia tramitó, y la Generalitat Valenciana aprobó definitivamente con fecha de 28 de diciembre de 1988, la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, el cual, en su Memoria preveía lo siguiente: "La solución al acceso fluido al mar a través de la Avenida Blasco Ibáñez se configura como un objetivo irrenunciable del Plan. Las dificultades y repercusiones de tal operación aconsejan diferir la solución concreta a un estudio posterior, para viabilizar la cual se acota un área de planeamiento diferido en la que se regule la ordenación



y edificación futuras", y también que "es preciso dejar constancia de que ni la Avenida de Francia ni el Bulevar de los Naranjos pueden sustituir total y eficazmente el viejo Paseo al Mar. La perspectiva urbana que se le abriría a la Ciudad con la finalización del Paseo cambiaría de forma espectacular hasta la propia imagen que de la Ciudad y su relación con el mar tienen hoy los ciudadanos". Por su parte la ficha M.4 del Anexo I (Fichas de características de los ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano) de las Normas Urbanísticas, establece como objetivo del Plan Especial del Cabanyal, entre otros, el de la "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", conexión cuya ordenación y desarrollo remite la propia ficha a un Plan Especial, "previo análisis y decisión sobre su continuidad o no, con similar o diferente traza y anchura".

En definitiva, la solución al acceso fluido al mar a través de la Avenida Blasco Ibáñez es una medida de interés preferente para la Ciudad de Valencia, expresamente prevista por el planeamiento urbanístico en vigor.

Bajo ese marco normativo el Gobierno Valenciano, mediante el Decreto 57/1993, de 3 de mayo, declaró Bien de Interés Cultural el Conjunto Histórico de Valencia, el cual incluía el área del Cabanyal según la delimitación que el propio Decreto contenía.

Por lo que concierne a los Conjuntos Históricos, el artículo 21 de la Ley estatal, en su apartado segundo, admitía que el Plan de protección de los mismos pudiese permitir, excepcionalmente, remodelaciones urbanas cuando implicaran una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano, o evitaran usos degradantes para el propio Conjunto. Por lo que respecta a la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, una interpretación finalista de la regulación que contiene conduce a conclusiones equiparables en este punto.



4.3.2. Cumplimiento de las determinaciones del apartado 1 del art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Aún cuando en la declaración del conjunto histórico de Valencia como Bien de Interés Cultural no se concretan las normas de protección que deban desarrollarse mediante los Planes Especiales, el Plan Especial de Protección El Cabanyal - Canyamelar regula con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección. Para ello el Plan incorpora las Ordenanzas de la edificación y de los usos y las Normas de intervención sobre edificios protegidos que se contienen en sus Normas Urbanísticas.

Asimismo en el Plan Especial se establece una Ordenanza Gráfica, con eficacia normativa, en la que se ha levantado los alzados de los más de 600 paramentos de 150 manzanas, para los cuales se establecen determinaciones muy detalladas. Por último el Plan Especial incluye un Catálogo de Bienes inmuebles protegidos que contiene más de 1.100 fichas en las que se señalan, de modo detallado y riguroso, las instrucciones para la correcta repriminación de 560 Bienes inmuebles a los que se les asigna un régimen individualizado de protección.

4.3.3. Adecuación de las determinaciones del Plan Especial de protección El Cabanyal - Canyamelar a los criterios que establece la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en el apartado 2 de su artículo 39.

4.3.3.1. Adecuación a los criterios del párrafo a) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial mantiene la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

En el concepto de *estructura urbana* de un Conjunto Histórico deben quedar incorporados todos aquellos elementos o parámetros urbanos cuya sucesiva agregación a lo largo de los años y su consecuente articulación ha ido configurando las características generales del ambiente y la silueta



paisajística. Así pues se deberá considerar como elementos integrantes de la *estructura urbana*: el trazado de las vías públicas, el régimen de alturas de la edificación, el régimen de usos establecido, los espacios libres de uso público, el entramado de suelos dotacionales, etc. Es decir, la estructura urbana no debe simplificarse como la estricta configuración geométrica de la trama urbana sino que es un concepto mucho más complejo que debe contemplar, entre otros parámetros, su adecuada inserción con las *estructuras urbanas* de su entorno.

En este contexto hay que entender que la ordenación propuesta en el Plan Especial para los barrios del Cabanyal – Canarymelar establece que se debe repristinar globalmente el conjunto principal de parámetros que constituyeron la *estructura urbana* de dichos barrios, introduciendo, en algunos de dichos parámetros, las intervenciones estrictamente necesarias (bajada generalizada del actual régimen de alturas de la edificación, pequeñas operaciones de cirugía urbana y esponjamiento, conexión de la Avda. Blasco Ibáñez con el frente marítimo, etc.,) en aras de la consecución de los dos principales objetivos del Plan Especial que dimanen de las determinaciones vigentes del Plan General de Valencia, que son la regeneración y revitalización de los barrios de El Cabanyal y El Canarymelar y la resolución de la adecuada conexión de la Avda. Blasco Ibáñez con el frente marítimo de la ciudad de Valencia.

Del mismo modo el Plan Especial, mediante todos los instrumentos a su alcance, promueve la correcta repristinación de la *silueta paisajística* del conjunto histórico que se protege. Véase en la Ordenanza gráfica del Plan como los edificios de la época desarrollista de los años sesenta y setenta que sustituyeron indiscriminadamente los tipos edificatorios tradicionales por construcciones de 6, 7, 8 y hasta 9 plantas, son relegados a una situación de fuera de ordenación diferido, estableciéndose un régimen de sustitución de PB+1 ó PB +2 acorde con los objetivos de recuperar la *silueta paisajística* de la edificación tradicional.

Porque lo que el Plan Especial establece es que se "recupere" la *silueta paisajística* original y no que se "mantenga" la actual ya que ésta está constituida, en la mayoría de los paños de fachada, por desproporcionados cambios de altura (Ver *Fichas de Estado Actual* de la Ordenanza Gráfica del Plan Especial) entre la edificación tradicional (en planta baja y una ó planta baja y dos) que aún pervive y los edificios de seis ó más



plantas que durante los últimos treinta años han ido suplantando los tipos tradicionales.

Naturalmente, lo que exige una lectura finalista de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano no es que el Plan Especial de protección del conjunto, que se redacta en cumplimiento de lo establecido por el artículo 34, mantenga la actual *silueta paisajística* sino que debe reprimirla, en la medida de lo posible, recuperando la que en su día configuraron las casas del modernismo popular.

El Plan Especial de Protección El Cabanyal - Canyamelar no establece modificación de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo las que contribuyen a la mejor conservación general del conjunto.

En efecto, las alineaciones que se rectifican responden siempre a criterios que favorecen la mejor conservación del Conjunto declarado. Algunas de ellas constituyen pequeñas operaciones de cirugía urbana que restituyen el ancho de la vía pública regularizando el tejido urbano. En otros casos se han previsto pequeñas áreas de alveolamiento de la trama urbana que posibilitan el reequipamiento dotacional del barrio con la creación de nuevos espacios libres de uso público.

La rectificación de alineaciones que posibilita la apertura de la Avenida Blasco Ibañez en el barrio de El Cabanyal contribuye de un modo definitivo a la mejor conservación e integración del Conjunto con su entorno próximo, ya que ésta avenida constituye el imprescindible eje vertebrador estructurante de los barrios de El Cabanyal - Canyamelar con el frente marítimo y el resto de la ciudad de Valencia.

Debe señalarse, además, que la solución de acceso fluido al mar que recoge el Plan Especial que formula el Ayuntamiento de Valencia, ha desechado otras opciones con un mayor impacto en el barrio del Cabanyal – Canyamelar, como la prolongación lineal de la Avenida Blasco Ibañez, buscando minimizar en lo posible dicho impacto, sin renunciar a conseguir los objetivos establecidos por el Plan General.

En cuanto a las alteraciones de la edificabilidad hay que repetir que el Plan Especial establece precisamente la recuperación de las densidades edificatorias propias del entramado tradicional del barrio dejando en situa-



ción de fuera de ordenación diferido los edificios en altura construidos durante la época desarrollista.

4.3.3.2. Adecuación a los criterios del párrafo b) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial condiciona, en el ámbito del Conjunto declarado, la concesión de la licencia de derribos a la previa obtención de la de edificación.

4.3.3.3. Adecuación a los criterios del párrafo c) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan prevé que la concesión de licencias de edificación o demolición , o la ejecución de dichas obras cuando no sea necesaria la licencia municipal, en el ámbito del Conjunto declarado requiere la previa realización de las actuaciones arqueológicas previstas en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

4.3.3.4. Adecuación a los criterios del párrafo d) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial determina las posibles zonas de rehabilitación que permiten la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del Conjunto. Para ello establece un régimen de ayudas e incentivos para la rehabilitación de inmuebles y para la mejora de las instalaciones comerciales que sean coherentes con el régimen de usos que se establece compatible con los valores del Conjunto.

4.3.3.5. Adecuación a los criterios del párrafo e) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial contiene las determinaciones relativas a la conservación de fachadas y cubiertas y de los elementos más significativos del interior de los edificios así como de las instalaciones existentes. Véase las más de 1.100 fichas individualizadas del Catálogo de Bienes protegidos así como las determinaciones de las 300 fichas de manzana de la Ordenanza Gráfica y las de las Normas de Intervención sobre edificios protegidos.



4.3.3.6. Adecuación a los criterios del párrafo f) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial establece la prohibición, de los tendidos aéreos o adosados a las fachadas, así como que toda nueva instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza deberá canalizarse subterráneamente. Establece asimismo que las antenas de televisión y dispositivos similares se sitúen en lugares que no perjudiquen la imagen urbana o parte del Conjunto, a este respecto el Plan Especial remite también al cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

4.3.3.7. Adecuación a los criterios del párrafo g) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial establece la normativa reguladora de la instalación de rótulos anunciadores de servicios públicos de señalización y comerciales con el objetivo de que armonicen con el entorno.

4.3.3.8. Adecuación a los criterios del párrafo h) del apartado 2 del artículo 39 de la Ley.

El Plan Especial incorpora un Catálogo de Bienes Protegidos y establece los criterios de protección de los 560 Bienes inmuebles que se catalogan.



5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Conviene recordar de nuevo cuales fueron las determinaciones que estableció el vigente PGOU para el desarrollo urbanístico del ámbito M-4 Cabanyal - Canyamelar:

- *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 Ibañez 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.*



De acuerdo con estas prescripciones del PGOU, los criterios y objetivos de la ordenación propuesta en el presente PEPRI se pueden agrupar en dos objetivos fundamentales:

OBJETIVO Nº 1: Regeneración y revitalización de los barrios de El Cabanyal y El Canyamelar.

OBJETIVO Nº 2: Resolver la adecuada conexión de la Avda. Blasco Ibañez con el frente marítimo de la ciudad de Valencia.

La compatibilización de estos dos objetivos prioritarios se ve acompañada de una serie de intervenciones tendentes a la consecución de los mismos:

- a) Reequipamiento dotacional del barrio.
- b) Racionalización de la estructura viaria interna.
- c) Protección del patrimonio arquitectónico. Identificación de los edificios de interés arquitectónico susceptibles de incorporarse al Catálogo definitivo de edificios protegidos.
- d) Establecimiento de una ordenación que permite conciliar el objetivo de conexión de la avenida Blasco Ibañez con el frente marítimo de la ciudad con el respeto de los valores esenciales del entramado urbano del barrio, de forma que se imbrique el barrio con el resto de la ciudad minimizando el impacto sobre el mismo.
- e) Definición de una estrategia viable de gestión urbanística que permitirá acometer las operaciones de regeneración del barrio (ver apartado 7 de esta Memoria).
- f) El Ayuntamiento de Valencia, mediante su empresa pública AUMSA, constituirá la Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar. La Oficina se ubicará en el ámbito, o entorno próximo, del presente Plan, y sus cometidos fundamentales se señalan en el apartado 7 de esta Memoria.



6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

6.1. Introducción.

El PEPRI desarrolla la alternativa de ordenación nº2 de las tres que se plantearon en el documento de Avance.

Se opta por una solución que permite resolver los dos objetivos fundamentales con que se formula el Plan.

El objetivo de regeneración y revitalización de los barrios de El Cabanyal y El Canyamelar se aborda estableciendo un conjunto de intervenciones sobre el tejido urbano, destinadas a la recualificación de su espacio urbano y a su reequipamiento dotacional, asociadas a una regulación de la edificación y los usos basada en la valoración y recuperación de los elementos caracterizadores de su estructura y paisaje urbano compatibles con los requerimientos funcionales necesarios para asegurar su viabilidad.

La conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo, se diseña adaptando su trazado a la geometría de la trama histórica del barrio y adecuando la escala del espacio urbano y de la edificación a la estructura en que se integra, respetando los elementos esenciales de su trama urbana, constituyéndose, dada su capacidad de generación de actividad derivada de la trascendencia urbana de los elementos que relaciona (avenida Blasco Ibáñez y Paseo Marítimo), en una operación de refuerzo del proceso revitalizador.

Consideramos que no hay alternativa comparable a la avenida Blasco Ibáñez como solución de conexión e integración del resto de la ciudad con el barrio y con el frente marítimo. La actual avenida de Blasco Ibáñez es en la actualidad un eje en torno al cual se estructura una parte importante de la ciudad. Las avenidas de los Naranjos y del Puerto únicamente pueden resolver aspectos de accesibilidad viaria, pero en ningún caso tienen el potencial integrador de la avenida de Blasco Ibáñez tanto de la ciudad con su frente marítimo, como del propio barrio con el resto de la ciudad. Se refuerza, por tanto, su papel como eje estructurante manteniendo la continuidad del espacio, pero adaptando su trazado y su sección a las ca-



racterísticas de la trama urbana del barrio, como solución integradora que concilia las necesidades y objetivos del barrio y del resto de la ciudad.

La descripción pormenorizada de la ordenación la podemos desglosar en los siguientes apartados que explican la estrategia de intervención del Plan:

- Regulación de los parámetros de la edificación. Ordenanza gráfica.
- Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del conjunto del barrio.
- Actuaciones destinadas a la creación de un sistema de espacios libres e itinerarios peatonales vertebradores de la estructura interna del barrio.
- Actuaciones destinadas a la conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo.
- Actuaciones de cirugía urbana destinadas al ajuste de alineaciones.
- Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo.
- Ordenación de la red viaria, redes de transporte público y aparcamientos
- Catalogación de bienes protegidos.

6.2. Regulación de los parámetros de la edificación. Ordenanza gráfica.

Para establecer la regulación de los parámetros fundamentales de la nueva edificación, y básicamente del número de plantas y altura de cornisa, se ha realizado un exhaustivo estudio de las características actuales de todas las manzanas incluidas en su ámbito; este estudio ha incluido el levantamiento completo de las fachadas de todos los edificios que el plan incluye en el catálogo de bienes protegidos, y el perfil y señalamiento del número de plantas del resto, lo que ha permitido valorar de forma porme-



norizada tanto la situación actual, como la proyección de las futuras operaciones de sustitución o nueva edificación.

A este respecto, la documentación del PEPRI incluye una ordenanza gráfica contenida en 312 fichas correspondientes a 149 manzanas. Para cada una de las manzanas se han realizado dos fichas diferenciadas: la ficha de Estado Actual 1998 y la ficha de Régimen Urbanístico.

En la ficha de Estado Actual 1998 se presentan, uno por uno, el estado de los frentes edificados de las 149 manzanas en el año 1998. En cada uno de estos frentes de manzana se han dibujado pormenorizadamente las fachadas de los inmuebles que el presente PEPRI protege e incorpora a su Catálogo. Para el resto de los edificios no protegidos se ha dibujado su silueta actual (1998) y el número de plantas de que se componen.

La ficha de Régimen Urbanístico, que reproduce igualmente las fachadas de los edificios a los que este PEPRI les asigna un régimen de protección arquitectónica, constituye un instrumento que, apoyado en la representación gráfica complementa las determinaciones de los textos normativos del Plan, así como las del Catálogo de bienes protegidos.

Este pormenorizado estudio de la edificación actual, junto con la exhaustiva información urbanística realizada contenida en el documento de Información y Avance, proporciona un conocimiento del barrio que permite concretar con mayor precisión las pautas y criterios de la intervención, pero no debe considerarse como la única fuente de la que se nutre la propuesta en este apartado. La decisión de adecuar la escala de la nueva edificación a la de las edificaciones de carácter tradicional, en contra de la práctica desarrollada a lo largo de los años 60 y 70 de construcción de edificaciones en altura utilizando la misma estructura parcelaria, del barrio, no pretende aferrarse a conceptos de escala y proporción como valores estéticos o puramente formales en si mismos, sino que se basa en idea de hacer converger los objetivos de regeneración y revitalización del barrio y la valoración, protección y recuperación de su patrimonio edificado con las posibilidades de ofrece su tejido urbano.

Es evidente, que la determinación del número de plantas, y la altura de las edificaciones no sólo afecta a la proporción más o menos afortunada de un determinado perfil o sección del espacio público, y privado, sino también a las condiciones de habitabilidad, al asoleamiento, la ventilación,



la capacidad de la red viaria, a las necesidades de aparcamientos, de dotaciones públicas necesarias, etcétera.

La consideración de todas estas variables sobre una estructura urbana homogénea y compacta, y deficitaria en equipamientos públicos como la del barrio del Cabanyal-Canyamelar, justifica sobradamente la propuesta del Plan.

De igual forma, la nueva avenida que conecta el final de la actual avenida de Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo se configura con edificaciones de planta baja más cuatro alturas, evitando desequilibrios y efectos barrera sobre el tejido existente.

6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio.

La regeneración y revitalización del barrio pasa ineludiblemente por dotarle de un nivel de equipamientos públicos suficiente para cubrir sus necesidades. El Plan se propone que la distribución de este reequipamiento se produzca de una forma equilibrada a lo largo de todo su ámbito, tanto en su localización espacial, como en su relación con la red de espacios libres, zonas verdes e itinerarios peatonales.

Asimismo se propone la creación de algunas dotaciones cuyo alcance rebase el ámbito puramente local del barrio, generando focos de atracción y actividad en relación con el resto de la ciudad con el fin de propiciar un efecto catalizador de la revitalización urbana del área.

Las reservas de suelo dotacional y su localización son las siguientes:

6.3.1. Equipamiento Educativo-Cultural.

De acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Gestión y Supervisión de Proyectos y Construcciones de la Consellería de Cultura, Educación y Ciència, de 10.06.1998, para dar cobertura a los déficits detectados y los previsibles a corto y medio plazo, se debería de reservar una parcela de superficie no inferior a 14.000 m² para la ubicación de un Instituto de Enseñanza Secundaria de 20SO + 6B, o bien dos parcelas de superficie no inferior a 9.000 m². para instalar dos institutos del perfil 12SO + 4B. El Plan establece dos reservas de suelo para este uso que permiten cubrir



dicho déficit. La primera de ellas se ubica al norte del barrio, entre la calle Conde de Melito y la avenida de Los Naranjos, con una superficie de 9.000 m². En este equipamiento se delimita una zona libre de edificación con el fin de no cerrar el final de perspectiva de la calle Ramón de Roca-full. La segunda, de 8.535 m², se sitúa en el encuentro de la avenida del Mediterráneo con la calle Isabel de Villena.

En ambos centros se deberán arbitrar las medidas que permitan la utilización de sus instalaciones deportivas por los vecinos en horario extraescolar.

El resto de los niveles educativos no presentan, en principio, déficits que exijan la previsión de reservas de suelo en el ámbito del PEPRI.

El PEPRI, no obstante, recoge los centros escolares privados existentes en la actualidad en el barrio, asignándoles la calificación de Educativo (ED) como Zonas y Enclaves de Uso Dominante No Residencial. Estos colegios son el Santiago Apóstol, situado en la calle Escalante nº 329, La Pureza de María, situado en la calle D. Vicente Gallart Arcipreste nº 25 y el colegio parroquial Nuestra Señora del Rosario, todos ellos centros privados con concierto pleno con la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.

Finalmente, cabe reseñar la existencia del colegio, dependiente de la Generalitat Valenciana, situado en la confluencia de las calle Luis Despuig y avenida de Blasco Ibáñez, al que el Plan le asigna la calificación de Educativo-Cultural.

6.3.2. Equipamiento Deportivo-Recreativo.

El Plan prevé para esta dotación dos niveles de reservas de suelo en función de sus dimensiones y sus condiciones y ámbito de usuarios.

Por una parte, la reserva de suelo de uso deportivo de Sistema General prevista por el PGOU en la calle del doctor Lluch, que se ve afectada por la apertura de la nueva avenida, se desdobra en dos parcelas de 11.750 y 11.319 m²., con un total de 23.069 m²., ampliando la superficie primitiva de 16.875 m². Estas reservas se integran en la Red Primaria de Dotacio-



nes Públicas con la calificación de Equipamiento Deportivo-Recreativo (GSP-1).

Un segundo nivel de reservas, de menores dimensiones, se plantean con la intención de cubrir una necesidad de instalaciones próximas al usuario con un acusado déficit en esta ciudad, y en particular en el barrio. A éstas se les asigna la calificación de Equipamiento Deportivo-Recreativo (SP-1). En este nivel, el Plan prevé los situados en la calle del Rosario de 2.076 m² y en la calle Vicente Brull de 1.573 m² y 422 m² respectivamente.

6.3.3. Equipamiento Socio-Cultural.

La diversidad de usos que admite esta clase de equipamientos, y la inexistencia de instalaciones en la actualidad, ha llevado a prever una serie de reservas que comprenden la totalidad de zonas del barrio, asociando su ubicación al sistema de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.

Se han incluido en esta calificación una serie de edificios emblemáticos vinculados a la memoria histórica del barrio cuya recuperación se postula, como la “Casa dels bous”, la “Casa de la Reina”, el antiguo Cine Musical, el antiguo cine Merp, el antiguo Molino Arrocerero y el edificio de la primitiva estación del Cabanyal del ferrocarril de Tarragona.

Asimismo, se prevé la construcción de un centro cultural de envergadura en la plaza que resuelve el encuentro de la avenida Blasco Ibáñez con la calle Serrería, formando parte de un complejo Administrativo-Cultural, que caracterice este espacio y se constituya en elemento catalizador de la regeneración urbana del área.



La relación de los equipamientos previstos es la siguiente:

- SP-2 entre las calles Tramoyeres, Arzobispo Company y prolongación c/ Vicente Guillot..... 456 m2
- SP-2 en nueva plaza situada entre las calles Padre Luis Navarro, Vicente Guillot y Barraca 376 m2
- SP-2 en nueva plaza situada entre las calles Nicolau Monsoriu y Tramoyeres 203 m2
- SP-2 en plaza Iglesia de los Angeles..... 146 m2
- SP-2 en antigua estación del Cabanyal 367 m2
- SP-2 en esquina de la nueva avenida con el futuro bulevard San Pedro2.317 m2
- SP-2 en extremo sur del nuevo bulevard San Pedro 215 m2
- SP-2 “Casa dels Bous”2.675 m2
- SP-2 entre las calles Eugenia Viñes y Pavía1.260 m2
- SP-2 en la “Casa de la Reina” 420 m2
- SP-2 en antiguo cine Merp..... 746 m2
- SP-2 en antiguo Cine Musical1.155 m2
- SP-2 en calle Abadía del Rosario 342 m2
- SP-2 en calle Mariano Cuber-Plaza Calabuig1.378 m2
- SP-2 en antiguo molino arrocero.....1.119 m2

6.3.4. Equipamiento Administrativo-Institucional.

El Plan prevé la instalación de un centro Administrativo-Institucional de carácter municipal o supramunicipal en la plaza de encuentro de la avenida Blasco Ibáñez con la calle Serrería, que junto con el Centro Cultural ya



reseñado conformará el complejo Administrativo-Cultural. La superficie de la parcela es de 2.317 m².

Asimismo, se le asigna esta calificación al inmueble actualmente destinada a la Junta Municipal del Distrito Marítimo.

6.3.5. Zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales.

La descripción de estas actuaciones se realiza en los dos apartados siguientes.

6.4. Actuaciones destinadas a la creación de un sistema de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales vertebradores de la estructura interna del barrio.

El parque de Doctor Lluch, lindante con el límite este del barrio, es, prácticamente la única zona ajardinada con la que cuenta el barrio, y su situación periférica le resta trascendencia en la cualificación de su entramado urbano. Consideramos que dada la compacidad de la trama urbana del barrio es necesario la creación de un sistema superpuesto

Con el fin de potenciar la regeneración del conjunto del barrio, el Plan prevé una serie de operaciones destinadas a la creación y remodelación de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales que al tiempo que contribuyen a paliar el déficit actual, pretenden crear un sistema integrado con la red de equipamientos de alcance la totalidad del barrio, principalmente aquellas zonas que se encuentran más afectadas por el proceso de degradación o más alejadas de las dotaciones periféricas al mismo.

Este sistema se basa en la creación de un eje norte-sur, interno al barrio, al que se asocian las citadas operaciones desde el nuevo jardín de La Remonta, al norte, hasta la calle Francisco Cubells al sur, más una serie de operaciones puntuales de peatonalización o apertura.

En el Cuadro 1 anexo a esta Memoria se relacionan de forma pormenorizada todas las actuaciones previstas por el Plan. Las más significativas son las siguientes:



- Realización del jardín de la Remonta.

Previsto en el solar antiguamente ocupado por el cuartel de la Remonta. El PEPRI incorpora una modificación del PGOU permutando la calificación asignada a las tres reservas de suelo para usos dotacionales previstas en ésta área, de forma que se obtiene una reserva para uso educativo-cultural (EC) con la superficie mínima necesaria para la instalación de un instituto de enseñanza secundaria sobre las parcelas en las que estaba previsto jardín (EL), Servicio Público (SP) y el vial intermedio entre ellos, y se califica como jardín público (EL) la parcela prevista por el PGOU como Educativo-Cultural (EC), con una superficie de 7.579 m², incrementando la superficie destinada a jardín por el PGOU en 2.449 m². Este jardín, además de su contribución al reequipamiento dotacional de la zona norte del barrio, se constituye como cabecera del eje norte-sur antes citado como elemento clave en la estrategia de intervención en el mismo.

- Apertura de plaza-jardín en el encuentro de las calles Nicolau Monsoriu, Tramoyeres y Conde de Alaquás.

Asociada al eje peatonal previsto en la calle Nicolau Monsoriu, se convierte en uno de sus puntos nodales que, apoyados en el ya citado eje norte-sur, concentran operaciones de reequipamiento (SP-1 y SP-2) y constituyen espacios particularizados en el ámbito de la trama compacta del barrio necesarios para la mejora de su calidad urbana.

- Apertura de plaza-jardín en el encuentro de las calles Barraca, padre Luis Navarro y Vicente Guillot.

Su traza ya aparecía señalada con carácter indicativo en el plano de Estructura Urbana del PGOU y se inserta en la estrategia general del PEPRI de apertura de espacios, integrados en su trama urbana, y asociados a la creación de equipamientos (recayente a la plaza se prevé un SP-2) que se constituyen, al igual que en el caso anterior, en puntos de referencia para el enriquecimiento y mejora de la calidad urbana del conjunto del barrio.

- Apertura del Bulevar San Pedro.



Supone la conversión del espacio ocupado por las dos manzanas longitudinales delimitadas por las calles San Pedro, Luis Despuig, Pintor Ferrandis e islas Columbretes en un paseo arbolado de 420 metros de largo y alrededor de 38 metros de ancho, y es uno de las operaciones esenciales del PEPRI.

Su posición, central desde el punto de vista del continuo urbano existente entre las calles Serrería y doctor Lluch y al mismo tiempo límite entre la trama histórica del barrio y su posterior ensanche hasta Serrería, sus dimensiones y direccionalidad, le confieren un potencial múltiple, que este PEPRI considera esencial para la regeneración de las áreas del barrio más degradadas, sumando a sus posibilidades como espacio urbano que jerarquiza y diversifica enriqueciendo el entramado urbano del barrio, su función como elemento de transición entre dos zonas de morfología diversa en las que se adaptan dos zonas diferenciadas en el diseño de la operación de apertura de la avenida Blasco Ibáñez, y como elemento fundamental del eje estructurante norte-sur.

- Reurbanización y peatonalización de las plazas de Calabuig y del Rosario y apertura de una plaza entre las calles Alegría y maestra Pilar Hernández.

Se prevé la apertura de una pequeña plaza entre las calles Alegría y maestra Pilar Hernández recayente al ábside de la iglesia de Ntra. Sra. del Rosario, que junto con la reurbanización y peatonalización de las ya existentes plaza de Calabuig y del Rosario formarán una secuencia de espacios públicos de apoyo al complejo dotacional previsto en su entorno. Este conjunto se constituye como principal operación de recualificación de la zona sur del barrio.

- Apertura de plaza entre las calles Francisco Baldomá y Vicente Brull.

En la actual manzana delimitada por las calles Francisco Baldomá, Arcipreste Vicente Gallart, Vicente Brull y Mariano Cuber se prevé la apertura de una plaza que implica la partición de la manzana en dos unidades menores. Esta operación está vinculada a la creación de Patrimonio Municipal de Suelo para facilitar operaciones de realojo, y permite, además de una mejora de la



calidad ambiental del área, la permeabilidad hacia el complejo dotacional situado en el entorno de la Iglesia del Rosario.

- Peatonalización del eje constituido por la calle Rosario, plaza Cruz del Canyamelar, calle de los Angeles, plaza Virgen de la Vallivana y calle Nicolau Monsoriu y peatonalización de la calle José Benlliure.

En la estrategia de intervención del Plan, ambas operaciones tienen un carácter relevante.

La primera de ellas se convierte en la espina dorsal del eje nortesur que integra la mayor parte de las actuaciones de equipamiento y creación de zonas verdes desde el equipamiento situado en el antiguo Molino Arrocerero y el complejo dotacional situado en torno a la iglesia de Ntra. Sra. del Rosario al sur hasta el jardín de la Remonta al norte.

La segunda, pretende recuperar la significación de la calle José Benlliure (antigua calle Mayor) como eje central del barrio dotándole capacidad revitalizadora.

6.5. Actuaciones destinadas a la conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo.

El Plan resuelve la conexión de la avenida Blasco Ibáñez con el frente marítimo, proyectando la apertura de una avenida de 48 metros de anchura que enlaza el final de la actual avenida de Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo, quebrando su eje hacia el norte, de forma que su traza se adapta a la trama urbana del barrio del Cabanyal-Canyamelar.



Podemos considerar tres zonas diferenciadas en el conjunto esta operación:

- a) El entorno de la estación del Cabanyal en la calle Serrería hasta la calle Luis Despuig.
- b) Desde la calle Luis Despuig hasta la calle Doctor Lluch.
- c) Desde la calle Doctor Lluch hasta el Paseo Marítimo.

a) El espacio comprendido entre el final de la actual avenida de Blasco Ibáñez y la calle Luis Despuig ocupa una estratégica posición que le obliga a desempeñar un múltiple papel, acentuado por la opción de conexión con el frente marítimo propuesta por el PEPRI.

A su situación de partida como punto nodal en la red viaria de la ciudad, en donde se produce el encuentro de dos vías de características bien diferentes, pero ambas de primer orden, como son la avenida de Blasco Ibáñez y la calle Serrería, y a su papel de centro intercambiador de modos de transporte al contar con las estación de ferrocarril de RENFE a la que, probablemente, se añadirá la conexión con la red de metro con la ampliación de la línea 3 de tranvía rápido, hoy en fase de anteproyecto, se suma su condición de área de encuentro y necesaria articulación de estructuras urbanas bien diferenciadas e incluso ajenas entre sí, y su potencial como centro de actividad con capacidad de revitalización y regeneración de su entorno.

Hoy nos encontramos con un espacio, en torno de la estación del Cabanyal, desarticulado. Al oeste de la calle Serrería, fuera del ámbito del PEPRI, la ordenación ya definida por el Plan General es el resultado de la llegada de la irregular estructura urbana que flanquea la actual avenida de Blasco Ibáñez, estando construida en su práctica totalidad, con la excepción del último fragmento pendiente de apertura en torno a la calle Manuela Estellés cuya ordenación se modifica y se incorpora al ámbito del Plan, resolviendo con un bloque de edificación de uso residencial el encuentro del frente norte de la avenida Blasco Ibáñez con el frente oeste de la calle Serrería.

La caracterización de este espacio se confía al diseño del área situada al este de la calle Serrería, donde ante la irregularidad espacial y volumétrica del frente opuesto, se propone un espacio ordenado de forma trapezoidal



y adaptado al nuevo eje de la avenida que ha adoptado como rótula para resolver el giro hacia el norte la nueva estación del Cabanyal. La forma de este espacio, y la disposición de la edificación que lo configura permite resolver la transición entre las diferentes escalas de los dos tramos de avenida y de las estructuras urbanas que en él se encuentran, así como la inserción en la trama urbana existente entre las calles de Serrería y Luis Despuig, manteniendo su permeabilidad y preservando el frente edificado recayente a la calle Martí Grajales que incluye un buen conjunto de edificaciones de interés patrimonial incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Un conjunto de manzanas con una altura de seis plantas de uso dominante residencial configuran el espacio trapezoidal, y dos manzanas destinadas a la ubicación de dos grandes equipamientos, cierran el espacio y acotan la embocadura del nuevo tramo de avenida de 48 metros de anchura, utilizando como elemento de filtro con la trama tradicional del barrio el nuevo bulevar San Pedro.

A los dos edificios destinados equipamientos se les asigna el uso socio-cultural y administrativo - institucional, y se deben de constituir en los elementos caracterizadores del área como elementos de centralidad urbana que desborda el propio ámbito del barrio.

b) Entre las calles San Pedro y Doctor Lluch, en el ámbito del núcleo histórico, la avenida reduce su anchura a 48 metros, adaptando su traza a la geometría de la trama urbana, y configurando sus límites con edificaciones de planta baja más cuatro alturas con una profundidad edificable de 20 metros dispuestas de forma que se mantiene la continuidad de todas las calles en dirección norte sur.

La intervención en este tramo afecta al espacio comprendido entre la calle Pescadores y la fachada sur de la plaza del doctor Lorenzo de la Flor, reservándose todos los solares resultantes a la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo para la construcción de edificios de uso dominante residencial .

c) Entre la calle Doctor Lluch y el Paseo Marítimo, la traza de la avenida describe una suave curva que permite su entrega perpendicular a la trama regular de la ordenación del Paseo Marítimo. Esta adaptación se materializa espacialmente mediante dos bloques lineales continuos dispuestos en-



tre la calle Doctor Lluch y la prolongación de la calle Astilleros. Al norte y sur de los mismos, se califican dos grandes áreas de carácter dotacional destinadas a usos deportivos y escolares ya descritas anteriormente. Rebasada la calle Astilleros el espacio público se amplía de nuevo formando un gran espacio abierto al mar, cuyo diseño pormenorizado no es objeto del presente Plan, en el que se resuelve mediante una glorieta circular la articulación viaria.

6.6. Actuaciones de cirugía urbana destinadas al reajuste de alineaciones.

Se prevén una serie de actuaciones destinadas a regularización de alineaciones y la supresión de estrangulamientos en algunas calles.

En el inventario de actuaciones se enumeran todas y cada una de ellas con la descripción de sus características .

La mayor parte de este sector de actuaciones se refiere a la regularización definitiva de las alineaciones de las principales calles que comunican el barrio en dirección este-oeste, a saber: calles Remonta, Pintor Ferrandis, Cura Planells, Mediterráneo y Mariano Cuber.

6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo.

(Véase el apartado 7.8 de esta Memoria).

El Ayuntamiento de Valencia reserva, en el ámbito del presente Plan Especial determinadas áreas para la ampliación de su patrimonio público de suelo (véase en Plano 2. *Régimen Urbanístico*, los inmuebles calificados como *PMS*), todo ello a tenor de lo dispuesto en el art.99 de la LRAU.



6.8. Ordenación de la red viaria, redes de transporte público y aparcamientos.

En el plano nº 5 del PEPRI se grafian los elementos que definen el esquema principal de la red viaria, red de transporte público y aparcamientos públicos.

- Red viaria. Las características básicas del esquema viario previsto por el Plan son las siguientes:

El actual esquema de funcionamiento viario interno, se basa en una parrilla prácticamente uniforme de viales de tráfico rodado con sentidos alternados sucesivos en dirección norte-sur con continuidad a lo largo de todo el barrio, y una red transversal más jerarquizada en la que las calle Pintor Ferrandis y especialmente la avenida del Mediterráneo concentran el tráfico de conexión entre la calle Serrería y el Paseo Marítimo, otras como arcipreste Vicente Gallart, Remonta, Cura Planells, Pescadores o Mariano Cuber las complementan en una función de redistribución del tráfico interno, teniendo el resto en su mayor parte un carácter peatonal.

El Plan introduce la nueva avenida como elemento principal de conexión en dirección este-oeste, manteniendo la funcionalidad, mejorada por la regularización de alineaciones, de las calles Pintor Ferrandis y Mediterráneo, como vías que siguen conectando con el Paseo Marítimo y la calle Serrería, reforzándose un tercer nivel, ya de redistribución interna, con la conservación, regularización de alineaciones o ampliación de las calles arcipreste Vicente Gallart, cura Planells, Mariano Cuber, Remonta y Pescadores. La red norte-sur, se jerarquiza y diversifica, manteniendo la continuidad a lo largo de todo el barrio de las calles doctor Lluç, Reina, Barraca, Progreso y Escalante, introduciendo dos ejes peatonales, uno la calle José Benlliure entre Francisco Cubells y Pintor Ferrandis y otro por la secuencia formada por Rosario, los Ángeles y Nicolau Monsoriu, y un paseo arbolado, el bulevar San Pedro que añade a su papel esencial de recualificación del espacio público una función interna de redistribución viaria.



La nueva avenida que conecta la actual avenida Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo tiene una anchura entre alineaciones de 48 metros y una sección viaria compuesta por dos aceras de 6 metros de anchura con arbolado de porte medio, doble calzada de 9 metros de anchura en cada sentido y paseo central con arbolado de gran porte de 18 metros de anchura. El encuentro con las calles Serrería por el oeste y la calles Eugenia Viñes y Pavía por el este se resuelve con sendas glorietas circulares de diferente diámetro en función de las vías que reciben. La capacidad viaria de esta nueva avenida se reduce respecto de la existente en la actualidad en la avenida Blasco Ibáñez; se pretende compatibilizar su funcionalidad como elemento complementario que mejora el actual esquema de conexión de la ciudad con el paseo marítimo desde el punto de vista exclusivamente viario, con el carácter de paseo arbolado, y su trabazón con la tupida trama viaria del barrio.

- Aparcamientos públicos.

Con el fin de resolver el déficit actual, se plantea una serie de áreas de preferente ubicación de aparcamientos públicos subterráneos para residentes, aparte de la dotación obligatoria que incorporarán las edificaciones que se construyan en los solares que constituirán la reserva para Patrimonio Municipal de Suelo. La compacidad de la trama urbana del barrio y la fragmentación de su parcelación y edificación invalidan posibles soluciones en superficie o en edificación sobre rasante. Es ineludible, por tanto, asociar la construcción de estos aparcamientos a las operaciones de apertura de espacios públicos o a la implantación de los nuevos equipamientos (salvo los Institutos educativos).

- Red de transporte público.

Actualmente afectan al ámbito del PEPRI dos redes de transporte público por ferrocarril.

Por una parte la línea del ferrocarril de RENFE Valencia-Tarragona, que discurre por el subsuelo de la calle Serrería y dispone de una estación que emerge en superficie en la glorieta de encuentro de la avenida Blasco Ibáñez con la calle Serrería.



Por otra la línea de los Ferrocarriles de la Generalitat Valenciana (FGV) T4: tranvía Ademuz - Pont de Fusta - Grao, que discurre en superficie por las calles Eugenia Viñes, Mediterráneo y Doctor Lluç, en cuyo trazado el Plan propone una ligera variación en el encuentro de las calles Eugenia Viñes y Mediterráneo.

Se grafía, a título indicativo, en el Plano 5, la propuesta de ampliación de la actual línea 3 de metro (FGV), actualmente en fase de exposición pública de su “Anteproyecto de la línea del Tranvía Rápido Balcón al Mar”, por parte de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que prolonga el tramo Mislata Almassil – Alameda, actualmente en construcción, a lo largo del eje Amadeo de Saboya – Santos Justo y Pastor – Jerónimo Monsoriu, y dando lugar en su parte final a dos ramales para atender las demandas de la estación de Cabanyal de RENFE, y del futuro Balcón al Mar.

La primera parte del trazado de esta línea discurriría en túnel, emergiendo en la calle Jerónimo Monsoriu para posibilitar el cruce con el ferrocarril de RENFE que discurre por Serrería, desdoblándose a partir de este punto y continuando su recorrido en superficie. El trazado del primer ramal discurriría por el eje de la calle Serrería hasta un apeadero final de trayecto situado junto a la estación del Cabanyal, que el anteproyecto de la COPUT sitúa en la mediana de Serrería y que debería situarse en el jardín anexo, con el fin de poder mantener la vieja estación del Cabanyal. El segundo ramal discurriría, asimismo en superficie, por las calles Francisco Cubells y Fuente Podrida hasta llegar a la avenida del Mediterráneo donde se prevé el apeadero de fin de trayecto.



6.9. Catalogación de bienes protegidos.

6.9.1. Valores que se han tenido en cuenta para la incorporación de los bienes inmuebles al Catálogo del Plan Especial.

El Plan Especial contiene un Catálogo que incorpora las características de 560 inmuebles a los que se les asigna diversos niveles de protección arquitectónica.

En el Catálogo se reúne el conjunto de fichas en las que se recoge las valoraciones urbanística, arquitectónica y sociocultural de la edificación. Esta resulta del estudio de los valores presentes en los edificios, de su análisis y clasificación, a partir de los cuales y tomando como base la estimación comparada que permiten, se considera su inclusión en el Catálogo.

Cada uno de los edificios que forman parte del Catálogo del presente Plan Especial de Protección dispone de una ficha en la que se establece la valoración del mismo, y la consecuente asignación de un nivel de protección, al que se vincula de modo singularizado un régimen normativo, mediante el cual se determina la capacidad de transformación del bien catalogado compatible con la protección y conservación de sus valores.

Los valores que se han tenido en cuenta para la incorporación de los bienes inmuebles al Catálogo del Plan Especial han sido los siguientes:

- Valores Urbanísticos.
- Valores arquitectónicos.
- Valores socioculturales.

- Valores urbanísticos.

Se refieren a la relación del edificio con su entorno y su pertenencia a un conjunto cuyo valor se sitúa en un rango superior al del edificio aislado, y la relevancia que su implantación urbanística tenga respecto a la calle barrio, espacio público o incluso en la estructura de organización espacial de la ciudad.



Se ha considerado los siguientes valores urbanísticos:

- a) **Valor Ambiental.** Se valora la presencia positiva del edificio respecto a la calidad ambiental del entorno.
- b) **Integración en un Conjunto Homogéneo.** El edificio es parte, formando conjunto con otros, de una unidad compositiva superior.
- c) **Carácter Articulador.** Se entiende cuando el edificio se constituye en un elemento vertebrador del espacio urbano resolviendo adecuadamente su relación con él.
- d) **Carácter Estructural.** Lo tienen aquellos edificios representativos de la historia urbana local y que han configurado su entorno urbano. Son edificios cualificados como elementos singulares en los barrios Cabanyal - Canyamelar.

- Valores arquitectónicos.

Son valores de la arquitectura de cada edificio considerado particular o aisladamente. Se tiene en cuenta su adscripción tipológica generadora del tejido, su posible carácter de modelo referente para su contexto y otras características significativas dentro del campo de la cultura arquitectónica.

- a) **Adscripción Tipológica.** Esta adscripción se refiere a las tipologías presentes en el Cabanyal - Canyamelar en las que se considera la organización o disposición de elementos básicos de la estructura arquitectónica del edificio, cuya repetición define las características de un tipo.
- b) **Carácter de Modelo de Referencia.** Se entiende que el edificio cuenta con este valor cuando se le puede considerar dotado de un carácter ejemplar como modelo de su tipo.
- c) **Referencia Cultural-Arquitectónica.** Valor referido a la cultura arquitectónica o a la singularidad del edificio como solución de calidad en el contexto urbano del Cabanyal - Canyamelar.

- Valores socioculturales.



Se tiene en cuenta la relación del edificio con hechos históricos, políticos o sociales de relevancia con independencia de su valor arquitectónico o urbanístico.

6.9.2. Niveles de protección y régimen normativo de los inmuebles catalogados.

En el ámbito del presente Plan Especial de Protección se entiende por nivel de protección valorativo que se atribuye a cada edificio o bien inmueble catalogado, en función del interés arquitectónico y patrimonial reconocido en él.

Los niveles de protección que se definen son los siguientes:

- Protección ambiental.
- Protección parcial.
- Protección integral ó singular.

- Protección ambiental.

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

No obstante se puede autorizar:

- a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.



c) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

- Protección parcial.

El nivel de protección parcial incluye las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el Catálogo y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

- Protección integral ó singular.

El nivel de protección integral incluye las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias

Sólo se admiten obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.



b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

c) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

- Normas para cualquier elemento catalogado.

Para todos los elementos catalogados el presente Plan restringe la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limita las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que dispone el art.2.9 de estas Normas Urbanísticas, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

En las determinaciones de la Ordenanza gráfica del presente Plan Especial se establecen la precisiones respecto a la afección de la protección de la parcela sobre la que se ubica el elemento catalogado.

- Destrucción de un edificio protegido.

Cuando por cualquier circunstancia resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

El Ayuntamiento podrá disponer, en casos justificados, que cuando un edificio catalogado resulte destruido el terreno subyacente quede inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

3. La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar (art.94 LRAU).



6.9.3. Criterios de intervención.

La intervención en los edificios e inmuebles catalogados mediante la realización de obras tendrá por objeto la adecuación del valor de uso compatible con la preservación de los valores reconocidos en él, y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano gracias a la adecuada calidad de los materiales y la práctica de los oficios que intervienen en la edificación.

En cualquiera de los tipos de obra de que se trate, se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

Se recuperan los elementos y materiales de valor que se puedan reutilizar en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería interior, solados (atobas, ladrillos macizos, tejas), escaleras, chimeneas, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

6.9.4. Sistemas constructivos y materiales adecuados en las fachadas.

La ejecución de todos los tipos de obras admisibles y sin perjuicio de lo que se indique en las fichas normativas se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro, la impostura de materiales y la utilización de soluciones manifiestamente inadecuados mediante una utilización directa y pertinente de las soluciones decorativas y los materiales apropiados.
- b) Las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados, se adecuarán evitando rupturas y/o confrontaciones de dudosa justificación. En la utilización de materiales se procurará que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.
- c) La carpintería exterior de huecos será objeto de un diseño riguroso. Deberá justificarse el acuerdo de las dimensiones de los despieces con las de los del entorno.



d) En las cerrajerías se evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y se tenderá hacia soluciones eficaces y simples acordes con las tradicionales.

6.9.5. Prohibición de elementos impropios.

Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que afecta la integridad de un valor protegido. Se prohíbe su introducción y se condiciona la autorización de cualquier tipo de obra en el edificio a la recuperación del estado anterior a la introducción de elementos impropios, con la consiguiente remoción de éstos, siempre que haya constancia documental del mismo.

6.9.6. Obras de conservación.

Son obras necesarias para adecuar y mantener las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el Art. 3.86 de la L.R.A.U.

Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

6.9.7. Obras de reforma.

Son obras permitidas en edificios en los que se protegen los elementos que determinan su estructura arquitectónica como, fachada principal, fachada posterior y cubiertas debiendo realizarse sin afectar el valor de los elementos protegidos.

Las plantas bajas deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- a) Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructura de la planta baja y que no vayan dirigidos a su conservación.
- b) No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin y siempre que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.



c) Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada.

d) Se prohíbe la colocación de anuncios en las fachadas, excepto en los huecos de los locales comerciales de las plantas bajas, dentro de los cuales podrán insertarse siempre y cuando su tratamiento, dimensiones y localización no afecten la integridad de los valores que se protegen.

e) Cuando se realicen obras que afecten a plantas bajas produciendo cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución a su estado original.

Se permite la redistribución interior de las viviendas, en orden a su perfeccionamiento y a la adecuación a las Normas de Habitabilidad.

La adecuación a las normas de habitabilidad y la instalación o actualización de los servicios que se requieran, se preverá de modo compatible con el carácter del edificio.

6.9.8. Obras de restauración.

Tienen por objeto la recuperación de la imagen original del edificio entendida como una unidad constructiva inalterable y suponen el repristino de todos y cada uno de sus componentes, la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de elementos perdidos o desaparecidos.

No se admiten alteraciones en la distribución ni en los acabados interiores de las viviendas.

El proyecto requiere documentación o conocimientos comprobados de su anterior situación y adoptará soluciones concordantes con hipótesis razonables de distribución, volumen, tratamiento de materiales, oficios, ornamentación..., en edificios coetáneos de similares características.

6.9.9. Obras de reestructuración con conservación de elementos.



Son obras coherentes con una valoración pormenorizada condicionadas al mantenimiento de elementos que conciernen a la estructura arquitectónica de los edificios. Se refieren a la fachada principal y a las cubiertas.

- Fachada principal.

A) Conservación.

Es obligado el mantenimiento de la fachada en su integridad, lo cual implica la preservación del sistema de composición de huecos, fábricas de albañilería, carpinterías, y elementos ornamentales (impostas, balcones, cubrepersianas, etc.), permitiéndose únicamente las obras de reprimado o de la recuperación de la imagen original.

Son obligatorias las siguientes obras:

- a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.
- b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.
- c) La recomposición de huecos en plantas bajas, de acuerdo con la ordenanza, aun cuando no se especifique expresamente en su correspondiente ficha individualizada.

Se permite la sustitución de elementos irreparables tales como carpinterías, tomando como modelo de referencia elementos originales.

B) Reproducción.

En los edificios donde no se pueda mantener la fachada íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.

Documentación y requisitos para la autorización de estas obras:



- a) Levantamiento exacto y previo a la demolición de la fachada existente con información fotográfica, alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.
- b) Mantenimiento de los espesores de los muros y de las soluciones constructivas de muros de carga.
- c) Solución de las carpinterías manteniendo el espesor de las secciones y los despieces.
- d) Utilización de moldes en la reproducción de los elementos decorativos.

- Cubiertas.

A) Conservación.

Es obligado el mantenimiento de la cubierta en su integridad permitiéndose únicamente las obras de reprimado o de la recuperación de la imagen original.

Son obligatorias las siguientes obras:

- a) La eliminación de los elementos no originales calificados en la ficha individualizada como elementos impropios, así como aquellos, que no estando citados concretamente en su ficha, contradigan la normativa general del Plan.
- b) La reproducción de elementos originales desaparecidos, cuando exista documentación suficiente para este fin.

Se permite la sustitución de elementos irreparables, tomando como modelo de referencia elementos originales.

B) Reproducción.

En los edificios donde no se pueda mantener la cubierta íntegramente debido a su mal estado y su protección lo exija se prescribirá la reproducción de la misma siempre que los sistemas constructivos necesarios para su ejecución no sean manifiestamente irrealizables.



6.9.10. Obras que implican alteración de volumen.

El Plan prevé tres supuestos en los que puede aumentarse el volumen en la unidad catastral en la que se asienta el edificio protegido.

A). Adecuación del volumen de la edificación auxiliar.

En estos casos se permite que en las superficies no ocupadas por la edificación principal, en las que generalmente se ubican trasteros y edificaciones secundarias situadas en patios traseros del edificio, pueda construirse con objeto de dignificar los frentes del inmueble recayentes a la vía pública. Las alturas de la nueva edificación vienen pormenorizadas en las Fichas de *Régimen Urbanístico* de la Ordenanza gráfica del Plan Especial.

En algunos casos de edificios protegidos que ocupan parcelas pasantes entre dos calles, el Plan permite la edificación en parte de los patios de parcela traseros con objeto de dignificar el frente edificado del correspondiente paramento de manzana.

Asimismo, en algunos edificios protegidos que ocupan parcelas situadas en los testeros de las manzanas, el Plan permite la edificación en los patios de parcela con objeto de dignificar dichos testeros.

B) Adecuación de la profundidad edificable de la edificación principal.

En aquellos inmuebles protegidos que están afectados por la expresa definición gráfica de una profundidad edificable en el plano de *Régimen Urbanístico*, el patio de parcela resultante no podrá ser edificado si se acomete una operación, permitida por el Catálogo, de reestructuración de dichos inmuebles, debiendo, en cualquier caso, eliminar los elementos de la edificación que se consideren impropios en aras de su correcta repristinación.

Del mismo modo en otros casos esa nueva profundidad edificable, asignada por el Plan, puede implicar un aumento de la profundidad edificada del edificio protegido, siempre y cuando se permitan en él obras de reestructuración expresamente contempladas en la Ficha individual del Catálogo.



C) Sobreelevación referenciada de la edificación principal.

Estas obras contemplan casos de sobreelevación y aumento de crujías sobre edificios existentes que cuentan con sistemas portantes compatibles con la alteración de cargas que estas obras comportan y que sin menoscabo de valores urbanos y arquitectónicos, contribuyen a mejorar el entorno inmediato de los edificios.

En las fichas de *Régimen Urbanístico* de la Ordenanza gráfica del Plan se definen gráficamente las condiciones específicas establecidas para cada caso debiendo atenderse además a los criterios y condiciones siguientes:

- a) La disposición, composición y proporciones de los huecos en la fachada que se genera deben regirse por las pautas seguidas para las soluciones de fachada de las plantas situadas por encima de la baja sin pérdida de su carácter unitario.
- b) Deberán utilizarse fábricas de albañilería, oficios y tipos de elementos ornamentales (impostas, balcones, cubrepersianas, carpinterías, etc.) acordes con las del resto del edificio.
- c) La autorización de las obras requerirá el levantamiento exacto y previo de la fachada existente con información fotográfica, documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación al entorno conteniendo alzados a escala mínima 1:100 y detalles constructivos a escala 1:20.



7. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

7.1. Desarrollo urbanístico del Plan.

Para la ejecución de las determinaciones de este Plan Especial no se requiere ninguna figura de planeamiento de desarrollo, pudiendo acometerse su realización mediante los correspondientes proyectos de urbanización y proyectos de obras.

7.2. Gestión del Plan. Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar.

El Ayuntamiento de Valencia, mediante su empresa pública AUMSA, constituirá la Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar. La Oficina se ubicará en el ámbito, o entorno próximo, del presente Plan, y sus cometidos fundamentales serán los siguientes:

- a) Información sobre las determinaciones urbanísticas del Plan Especial y de su Catálogo.
- b) Fomento de la rehabilitación del patrimonio inmobiliario.
- c) Tramitación y asignación de las ayudas públicas a la rehabilitación de inmuebles en colaboración con otros Organismos de la Administración pública.
- d) Desarrollo y ejecución de las actuaciones previstas en el Plan.
- e) Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo en el ámbito del Plan.
- f) Promoción pública de viviendas, prioritariamente en los terrenos que constituyen el Patrimonio Municipal de Suelo.
- g) Gestión y ejecución de las operaciones concertadas de realojo para los habitantes afectados por las actuaciones de reequipamiento y regeneración urbana establecidas por el Plan.



h) Asesoramiento técnico, económico y jurídico, incluidas inspecciones iniciales y asesoramiento de obras de promoción pública o privada a realizar, redacción de proyectos, revisión de documentos técnicos y de materiales a emplear en rehabilitación y nueva construcción.

i) Cauce de participación ciudadana, a cuyo fin recibirá y canalizará cuantas propuestas e iniciativas sean presentadas por los agentes públicos y privados interesados, asociaciones de vecinos y de comerciantes en el ámbito del Plan.

j) Y, en general, todas aquellas actividades que tengan por finalidad la agilización y máxima eficiencia en el desarrollo y cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar.

7.3. Ámbitos territoriales de Intervención.

Con objeto de sistematizar las actuaciones previstas para el desarrollo del Plan Especial se distinguen diez ámbitos de intervención (véase Plano 3. *Ámbitos de Intervención*):

- 1 Cap de França.
- 2 Gauna - Eiximenis.
- 3 Cabanyal norte.
- 4 Estación.
- 5 Bulevar San Pedro.
- 6 Avenida Blasco Ibañez.
- 7 Frente Marítimo.
- 8 Cabanyal sur.
- 9 Canyamelar norte.
- 10 Canyamelar sur.



7.4. Reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación.

El presente Plan Especial delimita una serie de ámbitos de reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación. Los ámbitos de las actuaciones a realizar mediante expropiación se señalan en el Plano 4. *Ámbitos de Actuación.*

Con objeto de identificar las actuaciones se emplea para cada una de ellas una clave con dos números (6.02, por ejemplo), el primero responde al *ámbito de intervención* en el que se sitúa la Actuación, y el segundo el número de orden de la Actuación en dicho ámbito.

Las características de dichas actuaciones se indican en las Fichas de Gestión del presente Plan.

Deberá, previa o simultáneamente a la ejecución de cada actuación, concertarse las correspondientes operaciones de realojo para las unidades familiares empadronadas en las viviendas afectadas, así como para los locales de negocio que, hallándose en funcionamiento y/o con licencia de actividad anterior a la aprobación del presente Plan se encuentren situados en inmuebles que deban ser demolidos en aplicación de las determinaciones del Plan. Todo ello para la consecución de un doble objetivo: la agilización del desarrollo urbanístico establecido por el Plan y la consideración de las circunstancias sociales de la población afectada directamente por el planeamiento.

Las actuaciones previstas son las siguientes:



Ámbito de Intervención: 1. CAP DE FRANÇA.

- 1.01 Equipamiento educativo (nuevo Instituto en Avda. de los Naranjos).
- 1.02 Jardín de la Remonta.
- 1.03 Adecuación alineaciones calle Remonta.
- 1.04 Adecuación alineaciones calles Remonta-Progreso.
- 1.05 Equipamiento socio - cultural calle Arzobispo Company.
- 1.06 Equipamiento socio-cultural y nueva plaza. Calles Vicente Guillot y Barraca.
- 1.07 Apertura calle massanasa.
- 1.08 Equipamiento socio-cultural y nueva plaza. Calles Tramoyeres y Vicente Guillot.
- 1.09 Equipamiento socio-cultural (biblioteca) frente a plaza Iglesia de los Ángeles.
- 1.10 (actuación descartada tras el período de exposición pública del Plan).
- 1.11 Adecuación alineaciones calle Pintor Ferrandis (1).
- 1.12 Adecuación alineaciones calles Pintor Ferrandis y Flores (2).

Ámbito de Intervención: 2. GAUNA - EIXIMENIS.

- 2.01 Dos nuevas plazas y *patrimonio municipal de suelo*.

Ámbito de Intervención: 3. CABANYAL NORTE.

- 3.01 Adecuación alineaciones calle Pintor Ferrandis (3).
- 3.02 Adecuación alineaciones calle Cura Planelles (1).
- 3.03 Adecuación alineaciones calle Cura Planelles (2).



Ámbito de Intervención: 4. ESTACIÓN.

- 4.01 *Patrimonio municipal de suelo*, dos nuevas plazas, y terminación del actual paseo central de la Avda. Blasco Ibañez.
- 4.02 Entronque viario entre la Avda. Blasco Ibañez y el Bulevar de Serrería.
- 4.03 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 1 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 4.04 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 2 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 4.05 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 3 y *patrimonio municipal de suelo*.

Ámbito de Intervención: 5. BULEVAR SAN PEDRO.

- 5.01 Apertura norte Bulevar San Pedro.
- 5.02 Apertura sur Bulevar San Pedro.
- 5.03 Equipamiento socio cultural junto a Bulevar San Pedro.

Ámbito de Intervención: 6. AVENIDA BLASCO IBAÑEZ.

- 6.01 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 4 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 6.02 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 5 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 6.03 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 6 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 6.04 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 7 y *patrimonio municipal de suelo*.



Ámbito de Intervención: 7. FRENTE MARÍTIMO.

- 7.01 Equipamiento deportivo Doctor Lluç - Astilleros.
- 7.02 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 8 y *patrimonio municipal de suelo*.
- 7.03 Equipamiento deportivo Doctor Lluç - Avenida del Mediterráneo.
- 7.04. Equipamiento socio - cultural (Rehabilitación de la antigua *Casa dels Bous* y entorno).
- 7.05 Prolongación de la Avda. Blasco Ibañez, fase 9, y Equipamiento educativo (nuevo Instituto en Avda. del Mediterráneo - c/ Eugenia Viñes).
- 7.06 Entronque viario de la Avda. Blasco Ibañez con el Paseo Marítimo, y equipamiento socio cultural.
- 7.07 Gran plaza frente marítimo.

Ámbito de Intervención: 8. CABANYAL SUR.

- 8.01 Adecuación alineaciones en calle San Pedro.
- 8.02 Adecuación alineaciones Avda. del Mediterráneo (1).
- 8.03 Adecuación alineaciones Avda. del Mediterráneo (2).
- 8.04 Adecuación alineaciones Avda. del Mediterráneo (3).



Ámbito de Intervención: 9. CANYAMELAR NORTE.

- 9.01 Equipamiento socio - cultural (Rehabilitación de la *Casa de la Reina*).
- 9.02 *Patrimonio municipal de suelo* (calle Vicente Brull).
- 9.03 Equipamiento deportivo (calles Vicente Brull y Rosario).
- 9.04 Equipamiento socio - cultural (antiguo cine Merp).
- 9.05 Adecuación alineaciones calle Arcipreste Vicente Gallart (1).
- 9.06 Adecuación alineaciones calle Arcipreste Vicente Gallart (2).

Ámbito de Intervención: 10. CANYAMELAR SUR.

- 10.01 *Patrimonio municipal de suelo* (calle Francisco Baldomá, norte).
- 10.02 *Patrimonio municipal de suelo* (calle Francisco Baldomá, sur) y nueva plaza.
- 10.03 Equipamiento deportivo (calles Vicente Brull y Alegría) y nueva plaza (actuación sur) entre calles Alegría y Maestra Pilar Hernández.
- 10.04 Nueva plaza (actuación norte) entre calles Alegría y Maestra Pilar Hernández.
- 10.05 (actuación descartada tras el período de exposición pública del Plan, se integra parcialmente en la actuación 10.03).
- 10.06 Equipamiento deportivo (calle Vicente Brull).
- 10.07 Equipamiento socio - cultural (rehabilitación antiguo Cine Musical).
- 10.08 Equipamiento socio - cultural (calle Abadía del Rosario).
- 10.09 Equipamiento socio - cultural (calles Mariano Cuber, Vicente Brull y Plaza Calabuig).



- 10.10 Adecuación alineaciones calle Mariano Cuber (1).
- 10.11 Adecuación alineaciones calle Mariano Cuber (2).
- 10.12 Adecuación alineaciones calle Mariano Cuber (3).
- 10.13 Adecuación alineaciones calle Mariano Cuber (4).
- 10.14 *Patrimonio municipal de suelo* y adecuación alineaciones calle Francisco Cubells (1).
- 10.15 Equipamiento socio - cultural (rehabilitación antiguo molino arrocero).
- 10.16 Espacios libres anexos a la Junta del Distrito Marítimo.
- 10.17 Adecuación alineaciones calle Francisco Cubells (2) y *Patrimonio municipal de suelo*.

7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

El conjunto de las actuaciones señaladas por el Plan a realizar mediante expropiación constituyen una única área de reparto.

El aprovechamiento tipo que se fija, mediante coeficiente unitario de edificabilidad, para dicha área de reparto, se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie total de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino (ver en Fichas de Gestión, el Cuadro 1: Cálculo del Aprovechamiento tipo).

En consecuencia el aprovechamiento tipo resultante para el área de reparto que se delimita es 1,31 m²t/m²s.

Este aprovechamiento tipo es superior al que el artículo 110.2.B del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana establece subsidiariamente en defecto de previsión expresa del Plan (1m²t/m²s).

7.6. Unidades de ejecución.



Las actuaciones a realizar mediante expropiación que se delimitan en este Plan, constituyen cada una de ellas una única unidad de ejecución. No obstante el Ayuntamiento de Valencia podrá redelimitar esas unidades de ejecución (creando nuevas de menor o mayor tamaño e incorporando o no porciones de las actuaciones colindantes) con el objetivo de facilitar el desarrollo y ejecución de los objetivos del planeamiento para cada área.

7.7. Régimen de actuaciones aisladas.

El suelo no incluido en los ámbitos de actuaciones a realizar mediante expropiación, que se señalan en el Plano 4. *Ámbitos de Actuación*, se desarrollará por el régimen de *actuaciones aisladas* con sujeción a lo establecido en el art.63.2.A de la LRAU.

7.8. Patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento de Valencia reserva, en el ámbito del presente Plan Especial determinadas áreas para la ampliación de su patrimonio público de suelo (véase en Plano 2. *Régimen Urbanístico*, los inmuebles calificados como PMS), todo ello a tenor de lo dispuesto en el art.99 de la LRAU.

En el citado Plano 2. *Régimen Urbanístico*, se grafían las reservas de suelo calificadas como Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), que corresponden básicamente a los solares resultantes de la apertura de la nueva avenida de conexión con el Paseo Marítimo en sus diferentes zonas, y a seis actuaciones dirigidas expresamente a obtener suelos que integren el Patrimonio Municipal de Suelo en las calles Felipe de Gauna – Sanchez Coello (actuación 2.01), calle Beniopa – avda. Blasco Ibáñez (actuación 4.01), calle Vicente Brull (actuación 9.02), calle Francisco Baldomá (actuaciones 10.01 y 10.02) y calles Francisco Cubells – San Pascual – Vicente Brull (actuación 10.14). El resto de parcelas a las que se asigna esta calificación son solares resultantes de las actuaciones puntuales de cirugía urbana destinadas a la regularización de alineaciones.

La superficie total de suelo calificado como PMS es de 31.128 m2., con una edificabilidad potencial conjunta de 151.008 m2 de techo.



Los solares resultantes que se reservan para *patrimonio municipal de suelo* en zonas de uso dominante residencial se destinarán prioritariamente a la promoción pública de viviendas.

Las viviendas y locales en edificios de promoción pública que se construyan en las reservas de *Patrimonio Municipal de Suelo* situadas en zonas de uso dominante residencial podrán destinarse a cubrir las operaciones concertadas de realojo para las unidades familiares empadronadas en las viviendas que resulten afectadas por las actuaciones del Plan, así como para la reubicación de los locales de negocio que, hallándose en funcionamiento y/o con licencia de actividad anterior a la aprobación del presente Plan se encuentren igualmente situados en inmuebles que deban ser demolidos en aplicación de las determinaciones del Plan.

El Ayuntamiento podrá aprobar un Cuadro Indicativo de valores de repercusión de suelo que expresen los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, previo informe de la autoridad tributaria competente y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e impropugnable del Cuadro será de año y medio. (art.78 LRAU).



8. EVALUACIÓN DE LAS INVERSIONES PÚBLICAS NECESARIAS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y DE REFORMA INTERIOR EL CABANYAL - CANYAMELAR.

8.1. Inversiones en obra urbanizadora.

La superficie total de viales públicos que deberán ejecutarse, de nueva planta en algunos casos o bien reurbanizarse en otros, asciende a 114.257 m².

Las zonas verdes y espacios libres públicos ocupan una superficie de 89.843 m².

Los inmuebles afectados por las operaciones señaladas por el Plan tienen, en su conjunto, una edificabilidad de 165.016 m² de techo.

El coste total previsto para el conjunto de estas obras de urbanización asciende a 3.394.412.000 ptas. (incluidos los costes de demolición de los inmuebles afectados).

8.2. Inversiones en reequipamiento dotacional.

Las operaciones de reequipamiento dotacional que el nuevo Plan Especial establece requieren la construcción de equipamientos de nueva planta y de rehabilitación de inmuebles protegidos con destino dotacional público que, en su conjunto, ocupan una superficie de 61.367 m². Los costes de ejecución de dichos equipamientos se estiman en 7.098.950.000 ptas., con el siguiente desglose:

- 2 Institutos de Enseñanza Secundaria (EC) 1.052.100.000 ptas.
- Equipamientos socio culturales (SP-2).....3.330.100.000 ptas.
- Equip. Administrativo institucional (SP-4)..... 1.158.500.000 ptas.
- Equip. deportivo - recreativo (GSP-1 / SP-1)..... 1.558.250.000 ptas.



8.3. Inversiones en ejecución de aparcamientos para residentes.

El Plan Especial señala una serie de áreas en el subsuelo para la ubicación de aparcamientos para residentes con objeto de paliar el alto déficit existente en los barrios de El Cabanyal - Canyamelar.

El Plan prevé que junto con las operaciones de reurbanización y reequipamiento dotacional de los barrios El Cabanyal - Canyamelar se promueva la construcción de 4.000 plazas de aparcamiento en las áreas del subsuelo que se señalan.

El coste de ejecución se estima en 3.600.000.000 ptas.

8.4. Inversiones para la compra, permuta o expropiación de los inmuebles afectados.

Los inmuebles afectados por las operaciones previstas por el Plan ocupan una superficie conjunta de 116.265 m2 sobre la que se asientan construcciones que suman 165.016 m2 de techo construido.

Se ha estimado un valor conjunto de suelo y vuelo de dichos inmuebles de 8.867.807.500 ptas. El desglose de las inversiones necesarias para su obtención puede distribuirse del siguiente modo:

- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra, en su caso, que se destinarán a las operaciones concertadas de realojo de las personas empadronadas en las viviendas afectadas por el Plan6.606.949.606 ptas.
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles no incluidos en las operaciones concertadas de realojo y permuta2.260.857.894 ptas.



8.5. Actuaciones indirectas. Ayudas a la rehabilitación de inmuebles e incentivos para la renovación y mejora de las instalaciones comerciales de la zona.

En desarrollo del presente Plan Especial el Ayuntamiento de Valencia, a través de la Oficina de Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar dependiente de la sociedad municipal AUMSA, establece un régimen de ayudas a la rehabilitación de edificios.

Las ayudas se destinan prioritariamente a mejoras de la habitabilidad de los inmuebles, intervenciones en fachadas, cubiertas y elementos comunes.

Los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan Especial tendrán prioridad, para la obtención de dichas ayudas.

También se establece un régimen de incentivos y ayudas para la renovación y mejora de las instalaciones comerciales, siempre y cuando dichas instalaciones se adapten a las nuevas determinaciones del Plan.

Se prevé que durante los 5 primeros años de vigencia del Plan Especial las Administraciones públicas destinen 2.240.000.000 ptas. para este tipo de ayudas. Estimándose que esta cantidad que aporta la Administración constituirá el 50% del coste de la obra rehabilitadora que será sufragada en el restante 50% por sus propietarios y/o usuarios.



8.6. Cuadro resumen de inversiones previstas por el Plan Especial.

La distribución de las inversiones públicas que se requieren para la ejecución de las determinaciones de este Plan Especial puede resumirse del siguiente modo:

- Obras de urbanización	3.394.412.000 ptas.
- Aparcamientos para residentes	3.600.000.000 ptas.
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos de nueva planta y de rehabilitación de inmuebles protegidos con destino dotacional público	7.098.950.000 ptas.
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra, en su caso, que se destinarán a las operaciones concertadas de permuta y realojo de las personas empadronadas en las viviendas afectadas por el Plan.....	6.606.949.606 ptas.
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	2.260.857.894 ptas.
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	2.240.000.000 ptas.
- Gastos de gestión	1.260.058.475 ptas.
Total Inversiones	26.461.227.975 ptas.



9. DESARROLLO DE LAS OPERACIONES CONCERTADAS DE PERMUTA Y REALOJO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS PARTICULARES AFECTADOS POR LAS ACTUACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

El Ayuntamiento de Valencia, a través de su Oficina para la Rehabilitación de El Cabanyal - Canyamelar, dependiente de la sociedad municipal AUMSA, promoverá y facilitará mediante todos los medios técnicos y económicos a su alcance los acuerdos previos de permuta y realojo que se consideren necesarios para evitar, siempre que sea posible, la expropiación de los inmuebles afectados que se sitúan en las áreas que se reservan para actuaciones a realizar mediante expropiación.

Para ello el Ayuntamiento de Valencia asume el compromiso de ofrecer a los propietarios de las viviendas afectadas, empadronados en el momento de someter a información pública este Plan Especial, la posibilidad de permutar su vieja vivienda por una nueva vivienda en el entorno, en las condiciones que se indica seguidamente.

En idénticas condiciones y de acuerdo con la normativa, se instrumentará el realojo de los arrendatarios afectados.

La valoración económica tanto de la vieja como de la nueva vivienda se realizará con criterios de mercado en el momento de la concertación.

Si en la concertación de la permuta se pactase entre las partes un diferencial económico a abonar en metálico y éste resultase favorable al particular le será abonado por la Administración en el momento de la suscripción del convenio que formalice la permuta. Si por contra dicho diferencial pactado fuera favorable a la Administración ésta se compromete a arbitrar su abono en condiciones especialmente favorables para los particulares en función de sus condiciones socioeconómicas.

Los mismos criterios se aplicarán a los locales en funcionamiento en el momento de la exposición pública del Plan.



Por el equipo redactor:

Vicente Corell Farinós
arquitecto

Joaquín Monfort Salvador
arquitecto

