



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE PLANEAMIENTO - AUMSA - PLAN CABANYAL-CANYAMELAR, S.A.



**ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Y REFORMA INTERIOR EL CABANYAL - CANYAMELAR
A LA ORDEN DEL MINISTERIO DE CULTURA CUL/3631/2009
EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 Y 7.06**

MEMORIA

DOCUMENTO 1

JULIO 2014



MEMORIA JUSTIFICATIVA i

NOTA PRELIMINAR.

Este documento de Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar abarca los Ámbitos de Actuación 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 y 7.06, de los que concretamente los ámbitos 6.02, 6.03 y 6.04 pertenecen al Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultura (BIC). Por extensión de la nueva solución de sección viaria para la avenida, se incorporan las franjas correspondientes a este viario situadas en los colindantes Ámbitos de Actuación 4.03, 4.04, 4.05, y 7.02. El resto del PEPRI permanece inalterado. Y son precisamente esos Ámbitos de Actuación, afectados por la extensión de la Avenida de Blasco Ibáñez, los que a juicio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia resultan susceptibles de adaptación a los criterios y objetivos de la Orden del Ministerio de Cultura CUL/3631/2009.

En consecuencia, y a los efectos de una mejor comprensión de este proyecto de Adaptación, se relaciona a continuación la estructura documental del PEPRI original, que se mantiene con valor referencial y a cuyo detalle remite en ocasiones la Memoria Justificativa de la Adaptación.

ÍNDICE

1. Adecuación de las determinaciones del Plan Especial al encargo realizado por el Ayuntamiento de Valencia
2. Fases de exposición pública
3. Determinaciones del planeamiento vigente
4. Adecuación del Plan Especial a la legislación urbanística y sectorial vigente



MEMORIA JUSTIFICATIVA ii

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

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

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

5. Criterios y objetivos de la ordenación

6. Descripción y justificación de la ordenación

6.1. Introducción

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

6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio

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

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

6.6. Actuaciones de cirugía urbana destinadas al reajuste de alineaciones

6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo

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

6.9. Catalogación de bienes protegidos



MEMORIA JUSTIFICATIVA iii

7. Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Especial

7.1. Desarrollo urbanístico del Plan

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

7.3. Ámbitos territoriales de Intervención

7.4. Reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación

7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo

7.6. Unidades de ejecución

7.7. Régimen de actuaciones aisladas

7.8. Patrimonio municipal de suelo

8. Evaluación de las inversiones públicas necesarias para la realización de las actuaciones previstas por el Plan Especial

CUADRO 1: Dotaciones públicas y Patrimonio Municipal de Suelo.

CUADRO 2: Afecciones.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 1

ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE EL CABANYAL-CANYAMELAR A LA ORDEN MINISTERIAL CUL/3631/2009. (MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PEPRI).

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

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal-Canyamelar se redacta en cumplimiento del encargo de redacción aprobado por la Junta de Gobierno Local de 27 de junio de 2014 a la sociedad municipal AUMSA a través de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar S.A., siguiendo las directrices del acuerdo alcanzado entre el Ministerio de Cultura y el Ayuntamiento de Valencia.

Esta Adaptación (formulada como Modificación Parcial a los efectos urbanísticos) tiene como finalidad principal y casi única el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Orden Ministerial CUL/3631/2009, de modo que se proceda por parte del actual Ministerio de Educación, Cultura y Deporte al alzamiento de la citada Orden y, en consecuencia, de la Suspensión del PEPRI y el correspondiente levantamiento de la imposibilidad de concesión de todo tipo de licencias que de esa suspensión se deduce. Sus objetivos se entienden amparados en el genérico del contenido del artículo 177 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

No obstante la inargumentada condición de expoliación que la citada Orden atribuye al PEPRI original, esta Adaptación que incide específicamente en el ámbito delimitado por las calles Escalante (oeste), Doctor Lluch (este), Pescadores (norte) y Amparo Guillem (sur), es decir la zona declarada Bien de Interés Cultural en la modalidad de Conjunto Histórico y reconsidera la descatalogación de la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo (situados fuera del ámbito protegido como BIC), la reducción de impacto es muy relevante y no deja ya lugar a dudas sobre el respeto a las condiciones del BIC y al cumplimiento de los preceptos correspondientes que se derivan del art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y, en consonancia, del art. 21 de la Ley de Patrimonio Español, y la definitiva inexistencia de expoliación.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 2

2. FASES DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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.

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana [2005/14692]

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

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con las determinaciones del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, DOGV 23-5-06

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

4.3.1. Introducción



MEMORIA JUSTIFICATIVA 3

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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.

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

Del mismo modo, esta Adaptación del Plan Especial tampoco establece modificación de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo las que contribuyen a la mejor conservación general del conjunto.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 4

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La presente Adaptación del Plan Especial incorpora dos nuevas piezas al citado Catálogo de Bienes Protegidos, como son la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo. Su definición y contenido se adjuntan en dicho documento anexo.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 5

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Las características principales de esta Adaptación son las que se resumen a continuación:

La propuesta mantiene el ancho de 48 metros de la extensión o prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez (actualmente de 100 metros desde su apertura en el primer cuarto del siglo XX) inicialmente previsto en el PEPRI, si bien reduce la franja de afección al conservar las calles Pescadores y Amparo Guillem con su configuración actual (se reduce de 107 metros a algo más de 60). Y se propone una agrupación del viario rodado en una sola franja de 14 metros y el aumento de la franja verde hasta 22 metros en su conjunto, mediante la reubicación de aquél en el centro del bulevar y la separación en dos franjas verdes de 11 metros cada una en los lados. Esta sección tipo funciona con eficacia viaria (aunque con una anchura final muy superior) en el segundo tramo de Blasco Ibáñez.

Se reduce a tres plantas la altura de las nuevas edificaciones recayentes a la prolongación en el ámbito del conjunto histórico (BIC). En consecuencia se producirá una merma de edificabilidad no demasiado importante. Pero que hace suficientes los equipamientos previstos en el PEPRI que ahora se modifica, ya que es menor el número de viviendas y también, y en consecuencia, la población.

Se produce una “realineación” de las nuevas edificaciones y de los parterres del bulevar, que mantiene rigurosamente la continuidad de la retícula en su sentido paralelo al mar.

Se mantienen, y catalogan con el grado de protección que mejor corresponda, la Lonja del Pescado y la Fábrica de hielo.

Por otro lado, hay que hacer constar que el ámbito ya tiene la calificación de SUELO URBANO desde 1988, al estar clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como tal.

La Adaptación del Plan que ahora se redacta, consolida el carácter urbano de este suelo, mientras pone en valor la integración del barrio con el resto de la ciudad de Valencia y presta especial atención a sus condiciones de salubridad y seguridad, muy precarias desde la aplicación en 2009 de la suspensión exigida por la Orden Ministerial. En puridad, puede hablarse de “impacto positi-



MEMORIA JUSTIFICATIVA 6

vo” en el conjunto de la ciudad y especialmente en el propio barrio Cabanyal-Canyamelar y en el conjunto histórico objeto de protección patrimonial.

Tal y como establece el PEPRI que pretende adaptarse, la Oficina del Cabanyal, creada y funcionando activamente desde la Aprobación definitiva del PEPRI, es el organismo responsable de la Gestión y Ejecución del contenido urbanístico de esta Adaptación.

En tal sentido la Adaptación deberá fijar la distribución y usos de las nuevas edificaciones y establecer también su régimen de ocupación, si bien no está previsto introducir usos, normas y ordenanzas de edificación distintas a las que ya contempla el PEPRI original. Se reducen intensidades pero se mantiene la tipología de uso prevista, y muy concretamente el uso residencial en sus diferentes modalidades y régimen de edificación.

Esta Adaptación tiene en cuenta el entorno próximo de las Playas de la Malvarrosa, Canarymelar y Cabanyal como espacios naturales y sus particulares condiciones paisajísticas. También un entorno no tan próximo como es el de Nazaret.

Cabe también recordar que gran parte del propio ámbito tiene carácter patrimonial basado en su trama urbana y que también en él mismo encontramos algunas piezas de valor patrimonial, tanto por sus características históricas como artísticas, para las que se propondrá el correspondiente grado de protección. Es el caso de la Lonja de Pescadores para la que se propone un nivel de protección parcial y la Fábrica de Hielo para la que se propone un nivel de protección ambiental.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 7

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

6.1. Introducción.

Como se ha dicho anteriormente, esta Modificación de Planeamiento contempla cinco líneas de actuación fundamentales, que se compadecen con los objetivos de Adaptación señalados en la Orden Ministerial.

- Reducción de la afección.

El PEPRI original contiene una franja de intervención de ancho variable, en la que se incluye la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez con un ancho de 48,00 metros entre los paños de fachada de los nuevos edificios previstos y constituidos por “palazzinas” de cinco plantas y una huella de entre 400 y 500 metros cuadrados en el ámbito BIC, y hasta 800 m² en la denominada U.6.01 y 2.300 m² en los bloques ligeramente curvos que se incluyen y mantienen en la U.7.02.

Esa franja de intervención, que en el PEPRI original va desde el paño de fachada sur de la calle Pescadores (que se respeta) hasta el paño de fachada norte de una nueva calle de 14 m. de ancho –siete metros hacia el sur del eje de la actual calle Amparo Guillem-, tiene un ancho total de 114 m. en la zona BIC.

En esta propuesta de Adaptación, el ancho de la franja afectada por la extensión de la Avenida de Blasco Ibáñez se reduce prácticamente a los 48,00 metros de la propia avenida –los mismos que en el PEPRI original, que ya reduce de cien a cuarenta y ocho, con respecto al ancho en los tramos existentes al oeste del bulevar de Serrerías-

Se mantiene intacto el paño de fachada norte de la calle Amparo Guillem, y también algo más de veinticinco metros medidos desde la fachada sur de la calle Pescadores, que en esta Adaptación respeta ambas fachadas norte y sur de la misma.

En consecuencia, la afección se ve reducida en algo más de cincuenta y dos metros, puesto que considerando las nuevas alineaciones que ahora se proponen entre la calle Amparo Guillem y la prolongación de la Avenida –piezas



MEMORIA JUSTIFICATIVA 8

laminares de profundidad media inferior a diez metros- y la razonable sustitución (en evitación de medianeras) de la parte de manzanas que se mantienen y que deberán constituir la fachada norte de la prolongación de la Avenida, esta franja está en el entorno de los sesenta metros de anchura.

No es necesario insistir en las consecuencias de menor y aceptable impacto que esta reducción y esta reformulación tienen en la estructura urbana del barrio y en la propia trama protegida por la declaración de BIC de parte del mismo. En la práctica se conservarán si se desea –fuera de ordenación por exceso de alturas en algunos casos- inmuebles que el PEPRI original proponía demoler. O lo que es lo mismo, con la importante reducción de la afección se consideran contemplados los objetivos establecidos por la OM y requeridos para la Adaptación del PEPRI a citada orden.

Así mismo, y aunque ello se produce fuera del ámbito del BIC, se renuncia a construir un Nuevo bloque lineal de veinte metros de profundidad y cuarenta metros de largo en la actual Plaza Doctor Lorenzo de la Flor, que se mantiene en su totalidad, procurando una interesante solución urbana de colindancia con la prolongación de la Avenida, y también la traza actual de la calle Sol.

- Realineaciones.

Esta Adaptación hace un cuidadoso estudio de realineación de fachadas, fundamentalmente en el sentido longitudinal y paralelo al mar que caracteriza la denominada trama histórica, pero también en sentido transversal, dentro y fuera del ámbito del BIC.

Así, se mantiene la alineación que ya presentan en la actualidad las calles San Pedro (fachada oeste), la calle de los Ángeles (ambas fachadas), la calle Escalante (ambas fachadas) extremo oeste del ámbito del BIC, la calle José Benlliure (ambas fachadas), la calle Progreso (ambas fachadas), la calle Padre Luis Navarro (ambas fachadas), la calle de la Barraca (ambas fachadas), la calle de la Reina (ambas fachadas) y la calle Doctor Lluç (fachada este) extremo este del ámbito del BIC. Esta realineación en el sentido longitudinal, se mantiene también para los parterres verdes que se incluyen en la Avenida, de manera que la continuidad norte sur de la trama queda garantizada tanto a nivel cartográfico como visual en todas las calles antes citadas (El PEPRI original interrumpe esa continuidad en las calles de los Ángeles, en la calle José Benlliure y en la calle Padre Luis Navarro; y la modifica parcialmente en el resto de ellas.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 9

En sentido transversal, se opta por respetar el ancho actual de la calle Pescadores (5,00 m. aproximadamente) entre la actual calle San Pedro y Escalante (fuera del ámbito del BIC) y también el que presenta (algo menor todavía) entre ésta y José Benlliure. Desde ésta hasta Doctor Lluç, se mantiene el ancho –y sus correspondientes alineaciones- de la calle Pescadores (que aumenta paulatinamente desde siete hasta nueve metros).

Se propone conservar el ancho (inferior a cinco metros) de la calle Sol –de apenas 30 metros de longitud- que recae a la Plaza Doctor Lorenzo de la Flor; y se conserva el trazado y el ancho (de unos ocho metros) de la calle Amparo Guillem, a lo largo de todo su recorrido.

Es decir, la intervención objeto de esta Adaptación mantiene en su totalidad la traza longitudinal de la trama urbana y conserva la de las calles transversales. O, dicho de otra manera, mantiene y pone en valor la trama y estructura urbana del conjunto histórico declarado BIC tal y como se indica en los objetivos de adaptación que la OM requiere.

- Reducción de alturas en el ámbito BIC.

En el ámbito del BIC se reducen las alturas de las parcelas recayentes a la prolongación de la Avenida. Éstas pasan de cinco a tres plantas. Es decir se mantiene la altura media de la estructura urbana del barrio y, más concretamente del conjunto declarado BIC. Esta reducción se aplica también en algunas de las parcelas edificables –fuera del ámbito del BIC- cuando recaen al viario que se mantiene (calles Sol y Pescadores); las Ordenanzas establecerán las condiciones arquitectónicas que deberán contemplarse en esas parcelas que presenten altura de cornisa diferente en sus fachadas opuestas y cómo se resolverá el encuentro entre una y otra altura en la fachada transversal que las une.

Esta disminución en el número de plantas en el ámbito del BIC, estableciendo como definitivo el habitual en el conjunto, refuerza como es obvio la presencia de la estructura urbana histórica y el respeto por la misma como consecuencia de su protección patrimonial.

De hecho, en la definición de la nueva volumetría, los bloques del flanco Norte de la avenida, además de ver rebajadas sus alturas de 5 a 3 plantas en su paño de fachada recayente a la prolongación, se reducen en la mayor parte de su huella urbana a 2 como signo de diálogo con las edificaciones que les enfrentan al norte de la Travesía de Pescadores. Fuera del ámbito BIC se reduce



MEMORIA JUSTIFICATIVA 10

a 3 y 2 plantas, respectivamente, en las dos manzanas existentes de oeste a este.

Esta disminución conlleva una merma de edificabilidad en esta zona, que se suma a la que produce la menor huella de las piezas laminares que separan la prolongación de la Avenida de la calle Amparo Guillem y la supresión del bloque previsto por el PEPRI inicial en la Plaza Doctor Lorenzo de la Flor.

Sin embargo, esta Adaptación recupera edificabilidad al mantener la parte norte de las manzanas entre Pescadores y la prolongación de la Avenida, la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo. El balance definitivo, que se explicita en el punto 7.5 de este documento urbanístico en cuanto a aprovechamiento tipo, depende también del uso propuesto para la Lonja de Pescadores, que resultará dotacional. Todo ello a mayor abundamiento de los criterios de adaptación a los objetivos de la OM.

- Zonificación.

Esta Adaptación modifica, en el –ambito del BIC- la zonificación, suprimiendo la que corresponde a la edificación de nueva planta (NAV) y sustituyéndola por la que corresponde a la intervención sobre las preexistencias o sustitución de las mismas (CHC).

En concordancia con esta zonificación, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas para la edificación en el ámbito del BIC serán exclusivamente las denominadas CHC. Medida mediante la cual se refuerzan y garantizan los criterios de protección patrimonial que la OM requiere.

En la parte normativa de la presente Adaptación del PEPRI, como son las Ordenanzas Gráficas, se observa que se mantienen la formalización del manzanal preexistente, con lo que se redonda en un mayor respeto del entorno BIC conservando en este ámbito la trama antigua, que permanece.

- Ampliación del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

Se mantiene el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos que contiene el PEPRI original, y a él se añaden ahora las dos piezas que se propone mantener en esta Adaptación: la Lonja de Pescadores construida en el año por encargo del Auxilio Mercante bajo la dirección del arquitecto Juan Bautista Gosálvez y –pese a su deplorable estado actual- por su evocación histórica, la entonces denominada Fábrica de Hielo.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 11

Para el primero de estos dos inmuebles, se propone un nivel de protección parcial y para el segundo un nivel de protección ambiental. En ambos casos, el correspondiente proyecto de intervención arquitectónica deberá eliminar los llamados elementos impropios. En el punto 6.9 de esta Memoria se recogerán los detalles y la correspondiente ficha de protección, en concordancia con las 561 que contiene el Catálogo de Protección del PEPRI original.

- Reestructuración del bulevar central.

Si bien el detalle de la sección viaria del bulevar central no resulta necesariamente vinculante desde un punto de vista urbanístico, y sus características definitivas deberá establecerlas el correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ser modificadas para su ejecución definitiva, se ha optado por agrupar los carriles de tráfico rodado de manera que su ancho final pueda reducirse (de dos bandas de 9,00 metros cada una, a una sola de 14,00 metros en total). Ello en beneficio del ancho de las franjas verdes, que pasan a tener en su conjunto 22,00 metros.

Como ya se ha dicho a propósito de las realineaciones, los parterres se interrumpen para dar continuidad física y visual a las calles longitudinales y, de esta manera, insistir en el mantenimiento de la trama urbana.

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

Se contemplan en esta Adaptación todas las consideraciones anteriores y dicha Ordenanza Gráfica se aplica, así mismo, a la parte de manzanas situadas al sur de la calle Pescadores que esta Adaptación recupera y mantiene.

6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio.

6.3.3. Equipamiento Socio-Cultural.

La Adaptación del PEPRI incorpora en esta calificación dos nuevos edificios emblemáticos vinculados a la memoria histórica del barrio en aras de su recuperación, como son la "Llotja dels Pescadors" y la "Fàbrica de Gel".

A continuación se detallan las características de estos dos nuevos equipamientos que se añaden a la lista del documento precedente:



MEMORIA JUSTIFICATIVA 12

- SP-2 en la “Llotja de Pescadors”2.500 m2
- SP-2 entre las calles Eugenia Viñes y Pavía,
“Fàbrica de Gel”1.702 m2

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.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

a) En el entorno de la Estación del Cabanyal en la calle Serrería hasta la calle Luis Despuig, la Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

b) Entre las calles San Pedro y Doctor Lluch, la avenida reduce su anchura a 48 metros, adaptando su traza a la geometría de la trama urbana. La nueva avenida queda configurada con edificación de planta baja más dos en el área declarada B.I.C. y planta baja más cuatro fuera de él, que son las dos manzanas más cercanas a la calle San Pedro. De esta forma se mantiene la continuidad de todas las calles en dirección norte sur. La profundidad de la nueva edificación la define la alineación de cada manzana histórica, por lo que quedará un bloque delgado en el flanco sur y una manzana sensiblemente de planta cuadrada en el flanco norte. En esta banda, la edificación se entrega a la travesía de Pescadores reduciendo sus alturas, de tres a dos y de cinco a tres, para mejor diálogo con la manzana norte existente.

La Adaptación reduce la afección en este tramo del barrio a definido estrictamente por una manzana de la trama original, dejando los extremos norte de las manzanas que el PEPRI afectaba al sur de la calle Amparo Guillem.

Se reservan todos los solares a la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo para la construcción de edificios de uso dominante residencial.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 13

c) Entre la calle Doctor Lluç 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 especialmente mediante dos bloques lineales continuos dispuestos entre la calle Doctor Lluç 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 queda insertado el edificio de la Llotja de Pescadors (que la Adaptación cataloga) a modo de gran glorieta cuadrada de circulación rodada, y que sirve de conexión con el Paseo marítimo.

Por último, en el ámbito de la presente Adaptación la apertura de conexión hasta el frente marítimo plantea una sección viaria grafiada de forma diferente al documento original. Esta solución consiste en agrupar sobre el eje una banda de circulación rodada en ambos sentidos de 14m., flanqueada por dos zonas verdes de 11m. que dejan un espacio de dominio peatonal junto a la edificación. Este sistema respeta la trama preexistente del barrio, permitiendo una fluida circulación transversal a la avenida. En ningún caso esta sección constituye norma, y deberá ser definida por los subsiguientes proyectos de urbanización.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 14

6.9. Catalogación de bienes protegidos.

La presente Adaptación del Plan Especial amplía con la protección parcial de la Lonja de Pescadores y ambiental de la Fábrica de hielo, y –en su caso- con los que se hayan relacionado en el punto 6.1. Se redactarán las fichas correspondientes.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 15

7. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

7.1. Desarrollo urbanístico del Plan.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

7.3. Ámbitos territoriales de Intervención.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

La presente adaptación, aunque reduce el suelo afectado y la edificabilidad, si bien mantiene el aprovechamiento tipo estándar del precedente PEPRI. La propuesta reduce tanto superficies como edificabilidades en los ámbitos de actuación centrales. Al calcular el aprovechamiento tipo del Plan con los parámetros de los ámbitos modificados, éste desciende a 1,21 m²/m²s.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 16

7.8. Patrimonio municipal de suelo.

Se añade:

La presente Adaptación del PEPRI actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con lo dispuesto en el art.261 de la LUV, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana



MEMORIA JUSTIFICATIVA 17

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.

En lo que respecta al ámbito de la presente Adaptación del PEPRI del El Cabanyal-Canyamelar de Valencia, en todos los epígrafes existentes en la memoria del documento original se revisa la afectación económica que supone la Adaptación y se actualiza el importe de las inversiones, haciendo constar aquellas que ya han sido realizadas.

Las superficies que afectan cada uno de dichos epígrafes se recogen en los dos cuadros finales que se adjuntan, que son:

CUADRO 1: Dotaciones públicas y Patrimonio Municipal de Suelo.

CUADRO 2: Afecciones.

En el mismo sentido, a continuación se presenta una serie de cuadros que muestran el peso del ámbito que cubre la presente Adaptación del PEPRI respecto al resumen de inversiones previsto en marzo de 200, su conversión en euros, su actualización, y el presupuesto pendiente.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 18

La distribución de las inversiones públicas que se requerían para la ejecución del PEPRI por capítulos de inversión, convertidas a euros, eran:

- Obras de urbanización	3.394.412.000 ptas.	20.400.827 €
- Aparcamientos para residentes.....	3.600.000.000 ptas.	21.636.436 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	7.098.950.000 ptas.	42.665.549 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	6.606.949.606 ptas.	39.708.567 €
- 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.	13.588.030 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	2.240.000.000 ptas.	13.462.671 €
- Gastos de gestión.....	1.260.058.475 ptas.	7.573.104 €
Total Inversiones.....	26.461.227.975 ptas.	159.035.183 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 19

La distribución de las inversiones públicas que se requerían para la ejecución del PEPRI por capítulos de inversión, en euros, en los Ámbitos de Actuación 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 y 7.06 en (negrita) y el porcentaje que representaban en el total, eran:

- Obras de urbanización	20.400.827 €	10.606.390 €	0,52
- Aparcamientos para residentes.....	20.400.827 €	13.804.406 €	0,64
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	42.665.549 €	10.542.657 €	0,26
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	39.708.567 €	10.463.207 €	0,26
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	13.588.030 €	3.386.137 €	0,25
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	13.462.671 €	0 €	0,00
- Gastos de gestión.....	7.573.104 €	1.887.218 €	0,25
Total Inversiones.....	159.035.183 €	50.689.655 €	0,32



MEMORIA JUSTIFICATIVA 20

La distribución de las inversiones públicas que se requieren para la ejecución del ámbito de la presente Adaptación del PEPRI por capítulos de inversión, con los porcentajes y presupuesto del Plan actualizados, serán:

- Obras de urbanización	41.554.054 €	0,48	19.874.656 €
- Aparcamientos para residentes.....	22.750.000 €	0,59	13.352.681 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	127.996.646	0,23	29.096.298 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	142.105.263 €	0,24	34.447.458 €
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	75.892.949 €	0,23	17.398.662 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	0 €	0,00	0 €
- Gastos de gestión.....	17.912.370 €	0,23	4.119.845 €
Total Inversiones.....	447.809.255 €	0,26	116.396.394 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 21

Por último, la distribución de las inversiones públicas pendientes de realizar, respecto de las que se requieren citadas en el cuadro inmediatamente anterior, una vez descontadas las cantidades invertidas, son:

- Obras de urbanización	0 €	19.874.656 €
- Aparcamientos para residentes.....	0 €	13.352.681 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	0 €	29.096.298 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	0 €	34.447.458 €
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	2.066.051 €	15.272.563 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	0 €	0 €
- Gastos de gestión.....	2.208.157 €	1.911.688 €
Total Inversiones.....	4.274.208 €	118.289.600 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 22

Se complementa este apartado con el anexo de sostenibilidad económica que se adjunta, exigido por la legislación vigente en esta materia.

Por el equipo redactor, la Oficina Técnica de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.:

Valencia, julio 2014

César D. Mifsut García
arquitecto



MEMORIA JUSTIFICATIVA i

NOTA PRELIMINAR.

Este documento de Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior El Cabanyal-Canyamelar abarca los Ámbitos de Actuación 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 y 7.06, de los que concretamente los ámbitos 6.02, 6.03 y 6.04 pertenecen al Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultura (BIC). Por extensión de la nueva solución de sección viaria para la avenida, se incorporan las franjas correspondientes a este viario situadas en los colindantes Ámbitos de Actuación 4.03, 4.04, 4.05, y 7.02. El resto del PEPRI permanece inalterado. Y son precisamente esos Ámbitos de Actuación, afectados por la extensión de la Avenida de Blasco Ibáñez, los que a juicio del Excelentísimo Ayuntamiento de Valencia resultan susceptibles de adaptación a los criterios y objetivos de la Orden del Ministerio de Cultura CUL/3631/2009.

En consecuencia, y a los efectos de una mejor comprensión de este proyecto de Adaptación, se relaciona a continuación la estructura documental del PEPRI original, que se mantiene con valor referencial y a cuyo detalle remite en ocasiones la Memoria Justificativa de la Adaptación.

ÍNDICE

1. Adecuación de las determinaciones del Plan Especial al encargo realizado por el Ayuntamiento de Valencia
2. Fases de exposición pública
3. Determinaciones del planeamiento vigente
4. Adecuación del Plan Especial a la legislación urbanística y sectorial vigente



MEMORIA JUSTIFICATIVA ii

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

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

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

5. Criterios y objetivos de la ordenación

6. Descripción y justificación de la ordenación

6.1. Introducción

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

6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio

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

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

6.6. Actuaciones de cirugía urbana destinadas al reajuste de alineaciones

6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo

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

6.9. Catalogación de bienes protegidos



MEMORIA JUSTIFICATIVA iii

7. Desarrollo, gestión y ejecución del Plan Especial

7.1. Desarrollo urbanístico del Plan

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

7.3. Ámbitos territoriales de Intervención

7.4. Reservas de suelo para actuaciones a realizar mediante expropiación

7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo

7.6. Unidades de ejecución

7.7. Régimen de actuaciones aisladas

7.8. Patrimonio municipal de suelo

8. Evaluación de las inversiones públicas necesarias para la realización de las actuaciones previstas por el Plan Especial

CUADRO 1: Dotaciones públicas y Patrimonio Municipal de Suelo.

CUADRO 2: Afecciones.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 1

ADAPTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DE EL CABANYAL-CANYAMELAR A LA ORDEN MINISTERIAL CUL/3631/2009. (MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PEPRI).

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

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de El Cabanyal-Canyamelar se redacta en cumplimiento del encargo de redacción aprobado por la Junta de Gobierno Local de 27 de junio de 2014 a la sociedad municipal AUMSA a través de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar S.A., siguiendo las directrices del acuerdo alcanzado entre el Ministerio de Cultura y el Ayuntamiento de Valencia.

Esta Adaptación (formulada como Modificación Parcial a los efectos urbanísticos) tiene como finalidad principal y casi única el cumplimiento de los objetivos establecidos en la Orden Ministerial CUL/3631/2009, de modo que se proceda por parte del actual Ministerio de Educación, Cultura y Deporte al alzamiento de la citada Orden y, en consecuencia, de la Suspensión del PEPRI y el correspondiente levantamiento de la imposibilidad de concesión de todo tipo de licencias que de esa suspensión se deduce. Sus objetivos se entienden amparados en el genérico del contenido del artículo 177 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana.

No obstante la inargumentada condición de expoliación que la citada Orden atribuye al PEPRI original, esta Adaptación que incide específicamente en el ámbito delimitado por las calles Escalante (oeste), Doctor Lluch (este), Pescadores (norte) y Amparo Guillem (sur), es decir la zona declarada Bien de Interés Cultural en la modalidad de Conjunto Histórico y reconsidera la descatalogación de la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo (situados fuera del ámbito protegido como BIC), la reducción de impacto es muy relevante y no deja ya lugar a dudas sobre el respeto a las condiciones del BIC y al cumplimiento de los preceptos correspondientes que se derivan del art. 39 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y, en consonancia, del art. 21 de la Ley de Patrimonio Español, y la definitiva inexistencia de expoliación.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 2

2. FASES DE EXPOSICIÓN PÚBLICA

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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.

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana [2005/14692]

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

La presente Adaptación del Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con las determinaciones del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, DECRETO 67/2006, de 12 de mayo, DOGV 23-5-06

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

4.3.1. Introducción



MEMORIA JUSTIFICATIVA 3

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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.

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

Del mismo modo, esta Adaptación del Plan Especial tampoco establece modificación de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo las que contribuyen a la mejor conservación general del conjunto.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 4

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La presente Adaptación del Plan Especial incorpora dos nuevas piezas al citado Catálogo de Bienes Protegidos, como son la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo. Su definición y contenido se adjuntan en dicho documento anexo.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 5

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Las características principales de esta Adaptación son las que se resumen a continuación:

La propuesta mantiene el ancho de 48 metros de la extensión o prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez (actualmente de 100 metros desde su apertura en el primer cuarto del siglo XX) inicialmente previsto en el PEPRI, si bien reduce la franja de afección al conservar las calles Pescadores y Amparo Guillem con su configuración actual (se reduce de 107 metros a algo más de 60). Y se propone una agrupación del viario rodado en una sola franja de 14 metros y el aumento de la franja verde hasta 22 metros en su conjunto, mediante la reubicación de aquél en el centro del bulevar y la separación en dos franjas verdes de 11 metros cada una en los lados. Esta sección tipo funciona con eficacia viaria (aunque con una anchura final muy superior) en el segundo tramo de Blasco Ibáñez.

Se reduce a tres plantas la altura de las nuevas edificaciones recayentes a la prolongación en el ámbito del conjunto histórico (BIC). En consecuencia se producirá una merma de edificabilidad no demasiado importante. Pero que hace suficientes los equipamientos previstos en el PEPRI que ahora se modifica, ya que es menor el número de viviendas y también, y en consecuencia, la población.

Se produce una “realineación” de las nuevas edificaciones y de los parterres del bulevar, que mantiene rigurosamente la continuidad de la retícula en su sentido paralelo al mar.

Se mantienen, y catalogan con el grado de protección que mejor corresponda, la Lonja del Pescado y la Fábrica de hielo.

Por otro lado, hay que hacer constar que el ámbito ya tiene la calificación de SUELO URBANO desde 1988, al estar clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia como tal.

La Adaptación del Plan que ahora se redacta, consolida el carácter urbano de este suelo, mientras pone en valor la integración del barrio con el resto de la ciudad de Valencia y presta especial atención a sus condiciones de salubridad y seguridad, muy precarias desde la aplicación en 2009 de la suspensión exigida por la Orden Ministerial. En puridad, puede hablarse de “impacto positi-



MEMORIA JUSTIFICATIVA 6

vo” en el conjunto de la ciudad y especialmente en el propio barrio Cabanyal-Canyamelar y en el conjunto histórico objeto de protección patrimonial.

Tal y como establece el PEPRI que pretende adaptarse, la Oficina del Cabanyal, creada y funcionando activamente desde la Aprobación definitiva del PEPRI, es el organismo responsable de la Gestión y Ejecución del contenido urbanístico de esta Adaptación.

En tal sentido la Adaptación deberá fijar la distribución y usos de las nuevas edificaciones y establecer también su régimen de ocupación, si bien no está previsto introducir usos, normas y ordenanzas de edificación distintas a las que ya contempla el PEPRI original. Se reducen intensidades pero se mantiene la tipología de uso prevista, y muy concretamente el uso residencial en sus diferentes modalidades y régimen de edificación.

Esta Adaptación tiene en cuenta el entorno próximo de las Playas de la Malvarrosa, Canarymelar y Cabanyal como espacios naturales y sus particulares condiciones paisajísticas. También un entorno no tan próximo como es el de Nazaret.

Cabe también recordar que gran parte del propio ámbito tiene carácter patrimonial basado en su trama urbana y que también en él mismo encontramos algunas piezas de valor patrimonial, tanto por sus características históricas como artísticas, para las que se propondrá el correspondiente grado de protección. Es el caso de la Lonja de Pescadores para la que se propone un nivel de protección parcial y la Fábrica de Hielo para la que se propone un nivel de protección ambiental.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 7

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

6.1. Introducción.

Como se ha dicho anteriormente, esta Modificación de Planeamiento contempla cinco líneas de actuación fundamentales, que se compadecen con los objetivos de Adaptación señalados en la Orden Ministerial.

- Reducción de la afección.

El PEPRI original contiene una franja de intervención de ancho variable, en la que se incluye la prolongación de la Avenida de Blasco Ibáñez con un ancho de 48,00 metros entre los paños de fachada de los nuevos edificios previstos y constituidos por “palazzinas” de cinco plantas y una huella de entre 400 y 500 metros cuadrados en el ámbito BIC, y hasta 800 m² en la denominada U.6.01 y 2.300 m² en los bloques ligeramente curvos que se incluyen y mantienen en la U.7.02.

Esa franja de intervención, que en el PEPRI original va desde el paño de fachada sur de la calle Pescadores (que se respeta) hasta el paño de fachada norte de una nueva calle de 14 m. de ancho –siete metros hacia el sur del eje de la actual calle Amparo Guillem-, tiene un ancho total de 114 m. en la zona BIC.

En esta propuesta de Adaptación, el ancho de la franja afectada por la extensión de la Avenida de Blasco Ibáñez se reduce prácticamente a los 48,00 metros de la propia avenida –los mismos que en el PEPRI original, que ya reduce de cien a cuarenta y ocho, con respecto al ancho en los tramos existentes al oeste del bulevar de Serrerías-

Se mantiene intacto el paño de fachada norte de la calle Amparo Guillem, y también algo más de veinticinco metros medidos desde la fachada sur de la calle Pescadores, que en esta Adaptación respeta ambas fachadas norte y sur de la misma.

En consecuencia, la afección se ve reducida en algo más de cincuenta y dos metros, puesto que considerando las nuevas alineaciones que ahora se proponen entre la calle Amparo Guillem y la prolongación de la Avenida –piezas



MEMORIA JUSTIFICATIVA 8

laminares de profundidad media inferior a diez metros- y la razonable sustitución (en evitación de medianeras) de la parte de manzanas que se mantienen y que deberán constituir la fachada norte de la prolongación de la Avenida, esta franja está en el entorno de los sesenta metros de anchura.

No es necesario insistir en las consecuencias de menor y aceptable impacto que esta reducción y esta reformulación tienen en la estructura urbana del barrio y en la propia trama protegida por la declaración de BIC de parte del mismo. En la práctica se conservarán si se desea –fuera de ordenación por exceso de alturas en algunos casos- inmuebles que el PEPRI original proponía demoler. O lo que es lo mismo, con la importante reducción de la afección se consideran contemplados los objetivos establecidos por la OM y requeridos para la Adaptación del PEPRI a citada orden.

Así mismo, y aunque ello se produce fuera del ámbito del BIC, se renuncia a construir un Nuevo bloque lineal de veinte metros de profundidad y cuarenta metros de largo en la actual Plaza Doctor Lorenzo de la Flor, que se mantiene en su totalidad, procurando una interesante solución urbana de colindancia con la prolongación de la Avenida, y también la traza actual de la calle Sol.

- Realineaciones.

Esta Adaptación hace un cuidadoso estudio de realineación de fachadas, fundamentalmente en el sentido longitudinal y paralelo al mar que caracteriza la denominada trama histórica, pero también en sentido transversal, dentro y fuera del ámbito del BIC.

Así, se mantiene la alineación que ya presentan en la actualidad las calles San Pedro (fachada oeste), la calle de los Ángeles (ambas fachadas), la calle Escalante (ambas fachadas) extremo oeste del ámbito del BIC, la calle José Benlliure (ambas fachadas), la calle Progreso (ambas fachadas), la calle Padre Luis Navarro (ambas fachadas), la calle de la Barraca (ambas fachadas), la calle de la Reina (ambas fachadas) y la calle Doctor Lluç (fachada este) extremo este del ámbito del BIC. Esta realineación en el sentido longitudinal, se mantiene también para los parterres verdes que se incluyen en la Avenida, de manera que la continuidad norte sur de la trama queda garantizada tanto a nivel cartográfico como visual en todas las calles antes citadas (El PEPRI original interrumpe esa continuidad en las calles de los Ángeles, en la calle José Benlliure y en la calle Padre Luis Navarro; y la modifica parcialmente en el resto de ellas.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 9

En sentido transversal, se opta por respetar el ancho actual de la calle Pescadores (5,00 m. aproximadamente) entre la actual calle San Pedro y Escalante (fuera del ámbito del BIC) y también el que presenta (algo menor todavía) entre ésta y José Benlliure. Desde ésta hasta Doctor Lluç, se mantiene el ancho –y sus correspondientes alineaciones- de la calle Pescadores (que aumenta paulatinamente desde siete hasta nueve metros).

Se propone conservar el ancho (inferior a cinco metros) de la calle Sol –de apenas 30 metros de longitud- que recae a la Plaza Doctor Lorenzo de la Flor; y se conserva el trazado y el ancho (de unos ocho metros) de la calle Amparo Guillem, a lo largo de todo su recorrido.

Es decir, la intervención objeto de esta Adaptación mantiene en su totalidad la traza longitudinal de la trama urbana y conserva la de las calles transversales. O, dicho de otra manera, mantiene y pone en valor la trama y estructura urbana del conjunto histórico declarado BIC tal y como se indica en los objetivos de adaptación que la OM requiere.

- Reducción de alturas en el ámbito BIC.

En el ámbito del BIC se reducen las alturas de las parcelas recayentes a la prolongación de la Avenida. Éstas pasan de cinco a tres plantas. Es decir se mantiene la altura media de la estructura urbana del barrio y, más concretamente del conjunto declarado BIC. Esta reducción se aplica también en algunas de las parcelas edificables –fuera del ámbito del BIC- cuando recaen al viario que se mantiene (calles Sol y Pescadores); las Ordenanzas establecerán las condiciones arquitectónicas que deberán contemplarse en esas parcelas que presenten altura de cornisa diferente en sus fachadas opuestas y cómo se resolverá el encuentro entre una y otra altura en la fachada transversal que las une.

Esta disminución en el número de plantas en el ámbito del BIC, estableciendo como definitivo el habitual en el conjunto, refuerza como es obvio la presencia de la estructura urbana histórica y el respeto por la misma como consecuencia de su protección patrimonial.

De hecho, en la definición de la nueva volumetría, los bloques del flanco Norte de la avenida, además de ver rebajadas sus alturas de 5 a 3 plantas en su paño de fachada recayente a la prolongación, se reducen en la mayor parte de su huella urbana a 2 como signo de diálogo con las edificaciones que les enfrentan al norte de la Travesía de Pescadores. Fuera del ámbito BIC se reduce



MEMORIA JUSTIFICATIVA 10

a 3 y 2 plantas, respectivamente, en las dos manzanas existentes de oeste a este.

Esta disminución conlleva una merma de edificabilidad en esta zona, que se suma a la que produce la menor huella de las piezas laminares que separan la prolongación de la Avenida de la calle Amparo Guillem y la supresión del bloque previsto por el PEPRI inicial en la Plaza Doctor Lorenzo de la Flor.

Sin embargo, esta Adaptación recupera edificabilidad al mantener la parte norte de las manzanas entre Pescadores y la prolongación de la Avenida, la Lonja de Pescadores y la Fábrica de Hielo. El balance definitivo, que se explicita en el punto 7.5 de este documento urbanístico en cuanto a aprovechamiento tipo, depende también del uso propuesto para la Lonja de Pescadores, que resultará dotacional. Todo ello a mayor abundamiento de los criterios de adaptación a los objetivos de la OM.

- Zonificación.

Esta Adaptación modifica, en el –ambito del BIC- la zonificación, suprimiendo la que corresponde a la edificación de nueva planta (NAV) y sustituyéndola por la que corresponde a la intervención sobre las preexistencias o sustitución de las mismas (CHC).

En concordancia con esta zonificación, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas para la edificación en el ámbito del BIC serán exclusivamente las denominadas CHC. Medida mediante la cual se refuerzan y garantizan los criterios de protección patrimonial que la OM requiere.

En la parte normativa de la presente Adaptación del PEPRI, como son las Ordenanzas Gráficas, se observa que se mantienen la formalización del manzanal preexistente, con lo que se redonda en un mayor respeto del entorno BIC conservando en este ámbito la trama antigua, que permanece.

- Ampliación del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos.

Se mantiene el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos que contiene el PEPRI original, y a él se añaden ahora las dos piezas que se propone mantener en esta Adaptación: la Lonja de Pescadores construida en el año por encargo del Auxilio Mercante bajo la dirección del arquitecto Juan Bautista Gosálvez y –pese a su deplorable estado actual- por su evocación histórica, la entonces denominada Fábrica de Hielo.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 11

Para el primero de estos dos inmuebles, se propone un nivel de protección parcial y para el segundo un nivel de protección ambiental. En ambos casos, el correspondiente proyecto de intervención arquitectónica deberá eliminar los llamados elementos impropios. En el punto 6.9 de esta Memoria se recogerán los detalles y la correspondiente ficha de protección, en concordancia con las 561 que contiene el Catálogo de Protección del PEPRI original.

- Reestructuración del bulevar central.

Si bien el detalle de la sección viaria del bulevar central no resulta necesariamente vinculante desde un punto de vista urbanístico, y sus características definitivas deberá establecerlas el correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ser modificadas para su ejecución definitiva, se ha optado por agrupar los carriles de tráfico rodado de manera que su ancho final pueda reducirse (de dos bandas de 9,00 metros cada una, a una sola de 14,00 metros en total). Ello en beneficio del ancho de las franjas verdes, que pasan a tener en su conjunto 22,00 metros.

Como ya se ha dicho a propósito de las realineaciones, los parterres se interrumpen para dar continuidad física y visual a las calles longitudinales y, de esta manera, insistir en el mantenimiento de la trama urbana.

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

Se contemplan en esta Adaptación todas las consideraciones anteriores y dicha Ordenanza Gráfica se aplica, así mismo, a la parte de manzanas situadas al sur de la calle Pescadores que esta Adaptación recupera y mantiene.

6.3. Actuaciones destinadas al reequipamiento dotacional del barrio.

6.3.3. Equipamiento Socio-Cultural.

La Adaptación del PEPRI incorpora en esta calificación dos nuevos edificios emblemáticos vinculados a la memoria histórica del barrio en aras de su recuperación, como son la “Llotja dels Pescadors” y la “Fàbrica de Gel”.

A continuación se detallan las características de estos dos nuevos equipamientos que se añaden a la lista del documento precedente:



MEMORIA JUSTIFICATIVA 12

- SP-2 en la “Llotja de Pescadors”2.500 m2
- SP-2 entre las calles Eugenia Viñes y Pavía,
“Fàbrica de Gel”1.702 m2

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.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

a) En el entorno de la Estación del Cabanyal en la calle Serrería hasta la calle Luis Despuig, la Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

b) Entre las calles San Pedro y Doctor Lluch, la avenida reduce su anchura a 48 metros, adaptando su traza a la geometría de la trama urbana. La nueva avenida queda configurada con edificación de planta baja más dos en el área declarada B.I.C. y planta baja más cuatro fuera de él, que son las dos manzanas más cercanas a la calle San Pedro. De esta forma se mantiene la continuidad de todas las calles en dirección norte sur. La profundidad de la nueva edificación la define la alineación de cada manzana histórica, por lo que quedará un bloque delgado en el flanco sur y una manzana sensiblemente de planta cuadrada en el flanco norte. En esta banda, la edificación se entrega a la travesía de Pescadores reduciendo sus alturas, de tres a dos y de cinco a tres, para mejor diálogo con la manzana norte existente.

La Adaptación reduce la afección en este tramo del barrio a definido estrictamente por una manzana de la trama original, dejando los extremos norte de las manzanas que el PEPRI afectaba al sur de la calle Amparo Guillem.

Se reservan todos los solares a la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo para la construcción de edificios de uso dominante residencial.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 13

c) Entre la calle Doctor Lluç 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 especialmente mediante dos bloques lineales continuos dispuestos entre la calle Doctor Lluç 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 queda insertado el edificio de la Llotja de Pescadors (que la Adaptación cataloga) a modo de gran glorieta cuadrada de circulación rodada, y que sirve de conexión con el Paseo marítimo.

Por último, en el ámbito de la presente Adaptación la apertura de conexión hasta el frente marítimo plantea una sección viaria grafiada de forma diferente al documento original. Esta solución consiste en agrupar sobre el eje una banda de circulación rodada en ambos sentidos de 14m., flanqueada por dos zonas verdes de 11m. que dejan un espacio de dominio peatonal junto a la edificación. Este sistema respeta la trama preexistente del barrio, permitiendo una fluida circulación transversal a la avenida. En ningún caso esta sección constituye norma, y deberá ser definida por los subsiguientes proyectos de urbanización.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

6.7. Creación de reservas para Patrimonio Municipal de Suelo.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 14

6.9. Catalogación de bienes protegidos.

La presente Adaptación del Plan Especial amplía con la protección parcial de la Lonja de Pescadores y ambiental de la Fábrica de hielo, y –en su caso- con los que se hayan relacionado en el punto 6.1. Se redactarán las fichas correspondientes.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 15

7. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.

7.1. Desarrollo urbanístico del Plan.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

7.3. Ámbitos territoriales de Intervención.

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

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

La Adaptación del Plan Especial se expresa en los mismos términos que el documento del PEPRI original.

7.5. Área de reparto y aprovechamiento tipo.

La presente adaptación, aunque reduce el suelo afectado y la edificabilidad, si bien mantiene el aprovechamiento tipo estándar del precedente PEPRI. La propuesta reduce tanto superficies como edificabilidades en los ámbitos de actuación centrales. Al calcular el aprovechamiento tipo del Plan con los parámetros de los ámbitos modificados, éste desciende a 1,21 m²/m²s.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 16

7.8. Patrimonio municipal de suelo.

Se añade:

La presente Adaptación del PEPRI actualiza los requerimientos normativos, cumpliendo con lo dispuesto en el art.261 de la LUV, Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana



MEMORIA JUSTIFICATIVA 17

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.

En lo que respecta al ámbito de la presente Adaptación del PEPRI del El Cabanyal-Canyamelar de Valencia, en todos los epígrafes existentes en la memoria del documento original se revisa la afectación económica que supone la Adaptación y se actualiza el importe de las inversiones, haciendo constar aquellas que ya han sido realizadas.

Las superficies que afectan cada uno de dichos epígrafes se recogen en los dos cuadros finales que se adjuntan, que son:

CUADRO 1: Dotaciones públicas y Patrimonio Municipal de Suelo.

CUADRO 2: Afecciones.

En el mismo sentido, a continuación se presenta una serie de cuadros que muestran el peso del ámbito que cubre la presente Adaptación del PEPRI respecto al resumen de inversiones previsto en marzo de 200, su conversión en euros, su actualización, y el presupuesto pendiente.



MEMORIA JUSTIFICATIVA 18

La distribución de las inversiones públicas que se requerían para la ejecución del PEPRI por capítulos de inversión, convertidas a euros, eran:

- Obras de urbanización	3.394.412.000 ptas.	20.400.827 €
- Aparcamientos para residentes.....	3.600.000.000 ptas.	21.636.436 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	7.098.950.000 ptas.	42.665.549 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	6.606.949.606 ptas.	39.708.567 €
- 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.	13.588.030 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	2.240.000.000 ptas.	13.462.671 €
- Gastos de gestión.....	1.260.058.475 ptas.	7.573.104 €
Total Inversiones.....	26.461.227.975 ptas.	159.035.183 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 19

La distribución de las inversiones públicas que se requerían para la ejecución del PEPRI por capítulos de inversión, en euros, en los Ámbitos de Actuación 6.01, 6.02, 6.03, 6.04, 7.05 y 7.06 en (negrita) y el porcentaje que representaban en el total, eran:

- Obras de urbanización	20.400.827 €	10.606.390 €	0,52
- Aparcamientos para residentes.....	20.400.827 €	13.804.406 €	0,64
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	42.665.549 €	10.542.657 €	0,26
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	39.708.567 €	10.463.207 €	0,26
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	13.588.030 €	3.386.137 €	0,25
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	13.462.671 €	0 €	0,00
- Gastos de gestión.....	7.573.104 €	1.887.218 €	0,25
Total Inversiones.....	159.035.183 €	50.689.655 €	0,32



MEMORIA JUSTIFICATIVA 20

La distribución de las inversiones públicas que se requieren para la ejecución del ámbito de la presente Adaptación del PEPRI por capítulos de inversión, con los porcentajes y presupuesto del Plan actualizados, serán:

- Obras de urbanización	41.554.054 €	0,48	19.874.656 €
- Aparcamientos para residentes.....	22.750.000 €	0,59	13.352.681 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	127.996.646	0,23	29.096.298 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	142.105.263 €	0,24	34.447.458 €
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	75.892.949 €	0,23	17.398.662 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	0 €	0,00	0 €
- Gastos de gestión.....	17.912.370 €	0,23	4.119.845 €
Total Inversiones.....	447.809.255 €	0,26	116.396.394 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 21

Por último, la distribución de las inversiones públicas pendientes de realizar, respecto de las que se requieren citadas en el cuadro inmediatamente anterior, una vez descontadas las cantidades invertidas, son:

- Obras de urbanización	0 €	19.874.656 €
- Aparcamientos para residentes.....	0 €	13.352.681 €
- Costes de ejecución del conjunto de equipamientos públicos con destino dotacional público	0 €	29.096.298 €
- Costes de ejecución de las viviendas y locales de promoción pública o de su compra,.....	0 €	34.447.458 €
- Costes de compra y/o expropiación de inmuebles <u>no</u> incluidos en las operaciones concertadas de permuta y realojo.	2.066.051 €	15.272.563 €
- Ayudas a la rehabilitación de inmuebles y a la renovación y mejora de las instalaciones comerciales	0 €	0 €
- Gastos de gestión.....	2.208.157 €	1.911.688 €
Total Inversiones.....	4.274.208 €	118.289.600 €



MEMORIA JUSTIFICATIVA 22

Se complementa este apartado con el anexo de sostenibilidad económica que se adjunta, exigido por la legislación vigente en esta materia.

Por el equipo redactor, la Oficina Técnica de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar, S.A.:

Valencia, julio 2014

César D. Mifsut García
arquitecto

