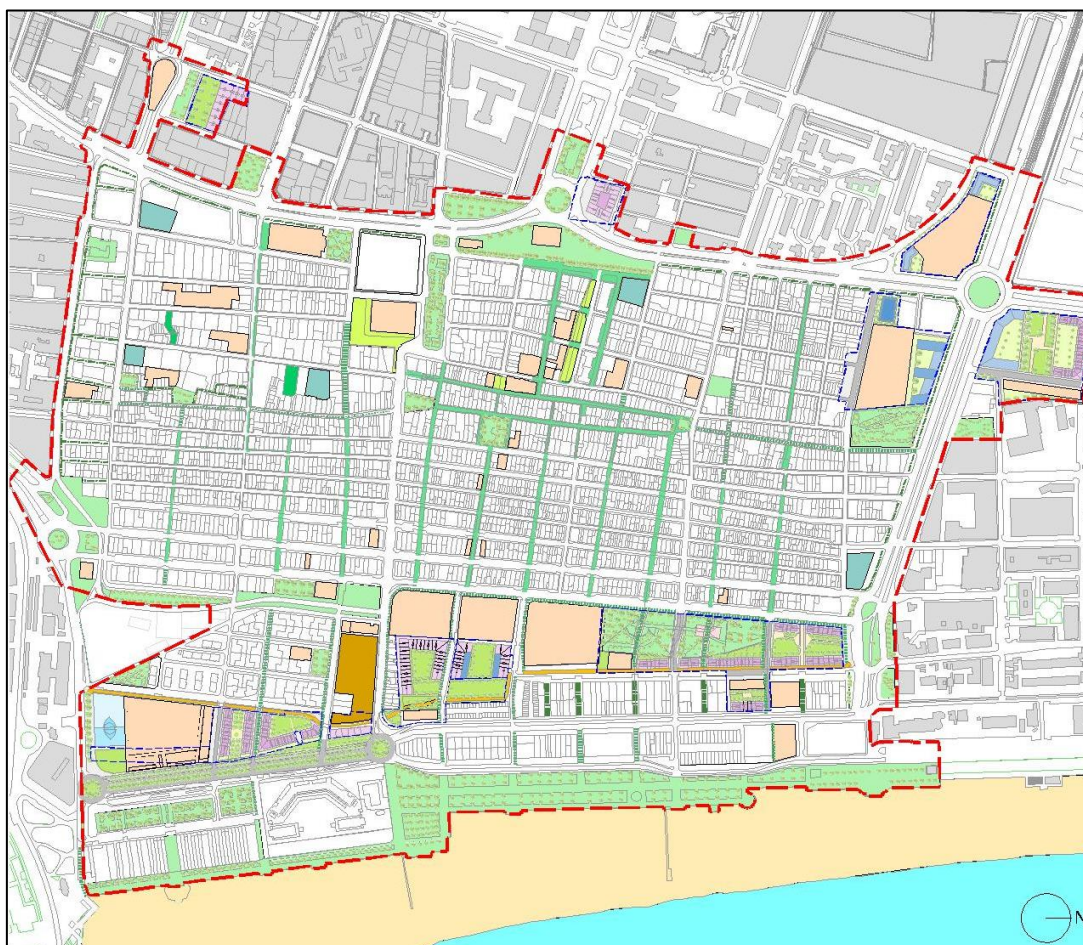


RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR Y SU ENTORNO URBANO (PEC).

VERSIÓN PRELIMINAR.

(ADAPTACIÓN ENERO DE 2019).



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

RESUMEN EJECUTIVO.

1. DATOS DE PARTIDA PARA LA FORMULACIÓN DEL PEC.

1.1.- Antecedentes Administrativos.

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

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

Formulada la primera Fase del PEC constituida por el Documento de Inicio y Borrador de Plan y tras su sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica e información pública preceptiva, recibió Informe Ambiental favorable en fecha 27/abril/2018, procediéndose a la redacción del documento definitivo del Plan Especial del que en este texto se expone su Resumen Ejecutivo.

1.2.- Situación Actual del Barrio: Magnitudes Globales.

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

. Superficie del Ámbito	1.487.339 m ² s. (148,73 Has.).
. Edificabilidad Total	1.388.944 m ² t.
. Índice de Edificabilidad Bruto	0,9338 m ² t/m ² s.
. Nº. Viviendas (Padrón 2016)	11.609 vivs.
. Población (Potencial)	26.700 habits.
. Zonas Verdes (Públicas)	139.818,65 m ² s.
. Equipamientos (Públicos)	57.028,80 m ² s.
. Ratio Dotacional (preexistente)	14,17 m ² sDot./100 m ² t.



FOTO AÉREA DEL ÁMBITO DEL PEC.

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

2.1.- Objetivos Jurídico-urbanísticos.

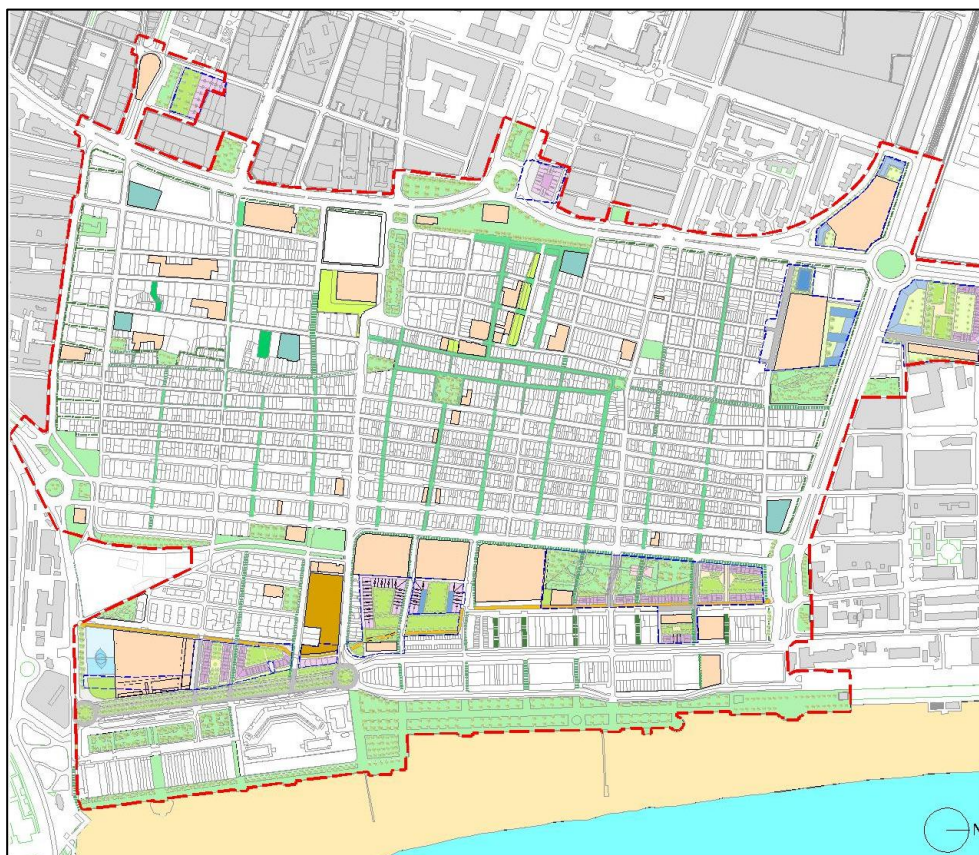
Los objetivos básicos y fundamentales, en términos jurídico-urbanísticos que presiden la formulación de este PEC se identifican y definen sintéticamente en dos grandes fines, la **“Regeneración urbanística”** y la **“Mejora cualificada”** del ámbito espacial del Barrio, teniendo como finalidad básica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

Estos objetivos podrían resumirse en las tres siguientes acciones públicas presididas por la idea-fuerza de la “recuperación urbana” del Barrio:

- **“Recuperar el mar”**, adoptando medidas estratégicas que propicien la “vuelta al mar del Barrio y de Valencia” mediante el fomento de la accesibilidad de la Ciudad a la Playa, no solo y sobre todo para los vecinos del Barrio (superándose los actuales hándicaps urbanos existentes), sino también para el resto de la ciudadanía, con la finalidad de generar una recualificada y versátil red viaria que de manera intencionada genere dinámicas urbanas de **transversalidad y permeabilidad “Ciudad-Paseo Marítimo”** mediante la disposición de relevantes y numerosos itinerarios de “movilidad tranquila”.
- **“Recuperar la Población”**, adoptando medidas estratégicas que mejoren la calidad de vida del Barrio y la recualificación de sus espacios urbanos públicos con la finalidad expresa de **atraer** hacia el “nuevo Barrio” no sólo aquellos **vecinos que lo abandonaron**, sino también **nuevos habitantes que enriquezcan** el tejido social del mismo. Para ello se disponen medidas como son, en primer lugar y con carácter básico, la **Rehabilitación del patrimonio Residencial** existente (y en concreto del BIC) y “en paralelo” la edificación de un acotado paquete de **nuevas viviendas, mayoritariamente Protegidas destinadas al alquiler social**, la **disposición de usos privativos diversos** y la creación de **nuevas Zonas Verdes**

y **Equipamientos** públicos que mejoran sustancialmente el espacio Dotacional preexistente en función de las demandas vecinales expresadas en los procesos de Participación Social.

- **“Recuperar la calle y el espacio público”**, adoptando medidas estratégicas que por un lado enriquezcan la vida social del Barrio mediante la disposición normativa de la **mezcla de usos urbanos** compatibles y diversos como son, además del Dotacional público, el Residencial, Terciario Comercial, Oficinas, Hotelero y dada su proximidad a la Universidad Politécnica, los relacionados con el uso Educativo-Universitario, así como aquellas otros que fomenten el uso tradicional de la calle como espacio de relación vecinal, disponiendo una relevante red mallada de **“calles de coexistencia”**, que articulada con la estructura de Zonas Verdes y Jardines (Infraestructura Verde) y junto a las medidas anteriores, fomenten la vitalidad del espacio público del nuevo Barrio que este PEC proyecta.



ORDENACIÓN GENERAL DEL PEC.

2.2.- Objetivos Jurídico-económicos.

Finalmente, el PEC adopta como Objetivo adicional básico de carácter jurídico-económico (pero no por ello menos trascendente) la disposición de un marco explícito de **garantías jurídicas aplicables a la viabilidad económica** que se deriva de la ejecución de las previsiones urbanizadoras previstas en él, tanto en lo que afecta a la generación de un beneficio razonable y justo para la iniciativa y propiedad privada, como y sobre todo para garantizar un beneficio social en el desarrollo de las actuaciones urbanísticas del PEC.

Para ello, se aplican las **innovaciones instrumentales** que ofrecen tanto la reciente **legislación estatal como la valenciana** (Actuaciones de Dotación, Complejos Inmobiliarios, Memorias de Viabilidad Económica etc.), disponiendo, como principio general, que **las plusvalías adicionales que se generan** en el desarrollo de las actuaciones previstas en el PEC **se reinviertan dentro del PEC** en la obtención de los suelos Dotacionales, así como en la ejecución de concretas actuaciones de Regeneración urbana localizadas de manera aislada en la “ciudad consolidada” preexistente.

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

En términos coloquiales, “que el urbanismo financie el urbanismo”.

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

Este PEC ha adoptado concretas estrategias de política urbanística y económico-financieras dirigidas a la satisfacción de los Objetivos señalados en el Apartado 2 anterior.

De manera resumida se exponen a continuación las estrategias políticas adoptadas por el documento del PEC.

3.1.- Estrategias de Política Urbanística.

3.1.1.- MEDIDAS FUNCIONALES PREVIAS.

Como primeras medidas de carácter funcional, básico y previas al inicio de la formulación técnica del PEC y la aplicación de las Estrategias establecidas en el mismo, se ha procedido a identificar en su ámbito las dos tipologías clásicas de suelo Urbano:

- a). aquellas **Parcelas urbanas ya urbanizadas** (“suelo urbano urbanizado”), constituyentes del tejido urbano básico del Barrio y que “operan” en régimen de “Actuaciones Aisladas” (y que ocupan la mayor parte de la superficie del PEC) y
- b). aquellos otros **suelos que requieren su urbanización previa** para generar un nuevo tejido urbano y que “operan” en régimen de “Actuaciones Integradas” y que se delimitan y configuran en **4 Unidades de Ejecución nuevas** y la incorporación del antiguo Plan “Entorno Piscinas” (con la nueva denominación “PIN Entorno Piscinas”), si bien reajustando su ordenación a los nuevos criterios de recuperación del Barrio, aunque manteniéndose sus parámetros básicos, lo que permite , también, la disposición de un suelo urbano urbanizado (de titularidad pública) denominado **Subzona de Ordenación pormenorizada ENP** en la que se prevé un uso lucrativo Hotelero y varios usos de Equipamientos públicos.

3.1.2.- DISPOSICIÓN DE ESTRATEGIAS DE POLÍTICA URBANÍSTICA.

A).- la **Primera Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de la aplicación de explícitos criterios de sostenibilidad urbanística consiste en **mantener, en**

términos generales y salvo la singularidad de la Subzona ENP del “Entorno Piscinas”, **en el “suelo urbano urbanizado” los parámetros**, usos y edificabilidades **establecidas por el Plan General de 1988 vigente** que corresponden a cada Subzona de Ordenación Pormenorizada, así como las Normas Transitorias promulgadas tras la suspensión del PEPRI, y ello por entender que se adecúan razonablemente a las características de tejido urbano preexistente y al modelo de desarrollo que este PEC propicia.

En este ámbito espacial se califican **9 Parcelas Aisladas para uso Dotacional** (a obtener para el dominio público mediante la aplicación de las estrategias de gestión urbanística establecidas en el PEC a través de su **adscripción al uso lucrativo Hotelero de la Subzona ENP o a las Unidades de Ejecución y su vinculación al Aprovechamiento Adicional**) como suelos destinadas a Zonas Verdes, Viario y Equipamientos públicos que complementan las 11 ya obtenidas, así como **diversas Actuaciones Aisladas de Reurbanización y Regeneración urbana** cuya ejecución se desarrolla, igualmente, mediante las estrategias de gestión establecidas en el PEC. Asimismo, es el ámbito de las **operaciones de Rehabilitación patrimonial** y en concreto, en las viviendas del BIC, **financiables mediante las ayudas públicas estatales** (Planes de Vivienda), Autonómicas, Municipales y Europeas.



ORDENACIÓN DEL URBANO - URBANIZADO

B).- La **Segunda Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC consiste en la **identificación de tres de las 4 Unidades de Ejecución (UEs)** con determinación precisa de sus parámetros jurídico-urbanísticos (contrastados en la Memoria de Viabilidad Económica) **a las que se les adscribe, con carácter discontinuo, la gestión de las Parcelas Aisladas** de uso Dotacional y de Actuaciones de Reurbanización y Regeneración exteriores a las mismas señaladas en la anterior Estrategia, así como también se procede a la adscripción singular al **Uso lucrativo** (Hotelero) localizado en la **Subzona ENP**.

La finalidad de la adscripción es evitar su obtención y ejecución por expropiación onerosa con cargo a los presupuestos generales públicos (cuya aplicación siempre debe considerarse excepcional) y proceder a la prístina **aplicación de procedimientos de gestión urbanística por Compensación con cargo a un Aprovechamiento Adicional** que se atribuye bien singularmente a la Subzona ENP, bien a tres UEs a manera de unas Actuaciones de Dotación “especiales”, ante la imposibilidad de la aplicación generalizada del régimen normalizado de las Actuaciones de Dotación a todo el Urbano por causa de la sostenibilidad urbanística derivada de la Primera Estrategia señalada.



UNIDADES DE EJECUCIÓN EN EL ÁMBITO DEL PEC

C).- La **Tercera Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de una satisfacción razonable de los principios constitucionales (artículo 47) de garantizar el derecho a la vivienda y a impedir la especulación, sin perjuicio de la disposición de viviendas derivadas de los procesos de **Rehabilitación del patrimonio residencial preexistente** que constituyen el objetivo básico del PEC y de las procedentes de **actuaciones de Renovación urbana** en Parcelas Aisladas, el PEC procede a calificar **754 nuevas viviendas** que se prevén en el desarrollo de las 4 Unidades de Ejecución y del PIN “Entorno Piscinas”. Salvo en el PIN incorporado en el que la totalidad de las Viviendas ya eran libres, en las cuatro UEs (480 viviendas) se establece un **60% de Protección Oficial (288 vivs.)** y el restante contingente de viviendas, **40%, de renta libre (192 vivs.)**.

Asimismo, el PEC establece la disposición de **288 Viviendas-Alojamientos Dotacionales** en suelo de dominio público derivado de su calificación como Equipamiento social de cesión obligatoria y gratuita, destinadas a su asignación en régimen de **arrendamiento a menores de 35 años, mayores de 65 y colectivos sociales vulnerables**.

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



EJEMPLOS DE TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

D).- La **Cuarta Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de la anterior estrategia y con la finalidad complementaria de **atemperar el incremento de precios** del suelo y vivienda y **paliar los procesos de gentrificación**, el PEC dispone una **regulación** expresa que controla racionalmente la implantación **de las Viviendas Turísticas**, así como de la creación de un **Parque Público Estable de Viviendas en Alquiler Social** de gestión pública o concertada, dotado de una capacidad **de 800-900 viviendas**, Parque alimentado por el 60% de las VPO procedentes de las UEs (288 vivs.), por las Viviendas-Alojamientos Dotacionales (288 vivs.) y por las derivadas de la edificación de una parte de los suelos públicos originarios de la anteriores expropiaciones ocasionados por la hoy felizmente anulada Prolongación de la Avda. de Blasco Ibáñez (mínimo 250 vivis. aprox.).



UNIDAD DE EJECUCIÓN “MEDITERRANI Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA “PAA” PORTUARIOS”

E).- La **Quinta Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de satisfacer los objetivos de fomentar el acceso a la Playa, de “recuperar la calle” y de la mejora de la calidad de vida urbana para el uso de los vecinos del Barrio, el PEC dispone la **reconversión en “Varios de Coexistencia”** con uso preferente al peatón, conformando una malla urbana de itinerarios de “movilidad reducida”, que alcanza los 53.232 m²s, el **10% de la superficie total de la Red Viaria** del ámbito espacial del PEC.



MALLA DE VIARIOS DE COEXISTENCIA.

satisfacer el objetivo de recuperación y atracción vecinal de la población, consiste en **incrementar** sustancialmente los suelos Dotacionales públicos destinados a **Zonas Verdes y Jardines** que alcanzan una nueva superficie de 50.859,82 m²s (un **36% adicional** a la superficie de Zonas Verdes preexistentes), así como a **Equipamientos**

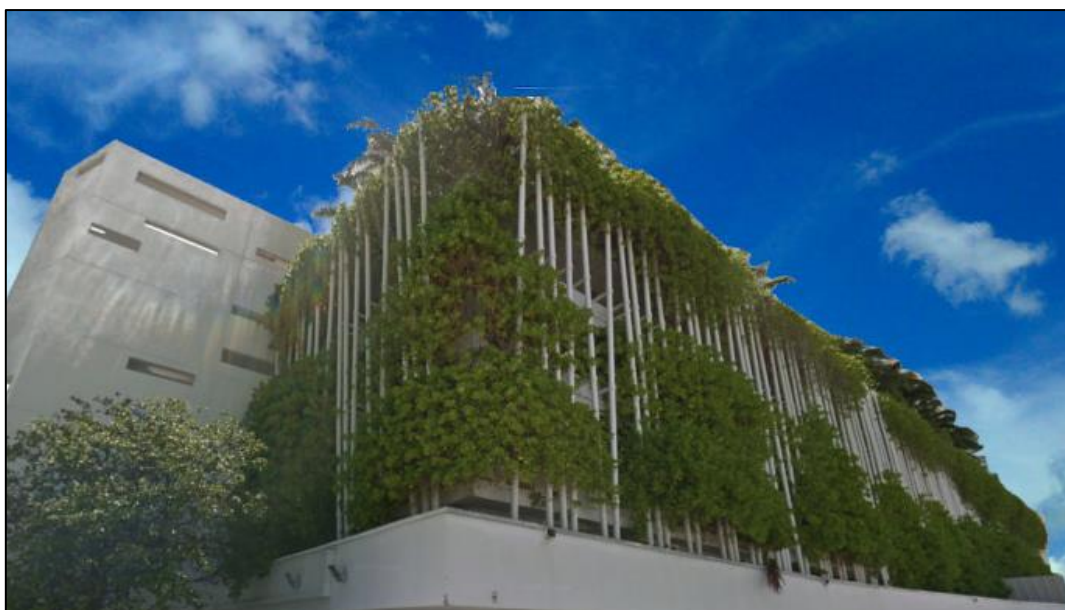
sociales públicos que alcanzan una nueva superficie de 52.988,20 m²s. (un **91% adicional** al suelo de Equipamientos existente).



UNIDAD DE EJECUCIÓN “DOCTOR LLUCH”

G).- La **Sexta Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC sobre la base de la Estrategia E) anterior, consiste en disponer **6 Aparcamientos Públicos** con una capacidad total para **1.250 plazas**, 5 en edificación en altura (con una capacidad de 1.012 plazas) y

1 subterráneo (en C/ Pavía, con una capacidad para 238 plazas) a ejecutar en el momento socio-económico oportuno, obtenibles como **cesión de Equipamiento Dotacional** y gestionables a **precios asequibles** y cuyas plazas se destinan a los vecinos de las calles que ven suprimidas las reservas de aparcamiento públicas ubicadas en superficie por causa de su transformación en Viarios de Coexistencia.



EJEMPLOS DE APARCAMIENTOS EN ALTURA.

H).- La **Séptima Estrategia de Política Urbanística** que adopta el PEC consiste en la **disposición de usos urbanos diversos** en su ámbito con la finalidad de **enriquecer el tejido social**, atribuyendo además del Residencial como uso característico, los usos terciarios de **Comercio, Oficinas y singularmente el Hotelero en la Subzona ENP**, atribuyendo a este uso una **localización emblemática** próxima al encuentro de **Eugenia Viñes con Marcos Sopena**.



SUBZONA ENP: HOTEL Y EQUIPAMIENTOS.

De la misma forma, en el encuentro de la AV los Naranjos y Serrería se dispone un área de uso **Educativo-Cultural de carácter Universitario**, tales como Escuelas de Formación privadas, Residencias de Estudiantes etc., tanto para usuarios españoles y extranjeros (Erasmus).



ÁREA TERCIARIO-EDUCATIVA UNIVERSITARIA. ("Área Erasmus").

3.2.- Estrategias de Política Económico-financiera.

3.2.1.- CONSIDERACIONES FUNCIONALES PREVIAS.

Sin perjuicio de la financiación de las **Actuaciones de Rehabilitación** a las viviendas preexistentes (sobre todo a las del BIC) mediante Ayudas Públicas, como consideración

previa a la aplicación de las Estrategias Económico-financieras y tal como se ha señalado en el anterior Apartado 2.2, “Objetivos Jurídico-económicos”, conviene recordar que el PEC adopta la disposición de un **marco explícito de garantías jurídicas aplicables a la viabilidad económica** que se deriva de la ejecución de las previsiones urbanizadoras previstas en él, aplicando para ello la **nueva versatilidad instrumental que ofrecen las recientes legislaciones estatal y valenciana**, disponiendo, como principio general, que las plusvalías adicionales que se generan en el desarrollo de las actuaciones previstas en el PEC se reinvierten en la obtención de los suelos correspondientes a las Parcelas aisladas calificadas como Dotacionales, así como en la ejecución de concretas actuaciones de Regeneración urbana localizadas también de manera aislada en la “ciudad consolidada” preexistente.

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

A).- la **Primera Estrategia de Política Económico-financiera** que adopta el PEC con respecto a la **obtención y ejecución de las previsiones Dotacionales contempladas en el “interior” de las Unidades de Ejecución** es la disposición de los instrumentos clásicos derivados de la aplicación del tradicional **régimen del Aprovechamiento Tipo** (dentro de la horquilla 0,90-1,00 uas/m²s), garantizándose su factibilidad y rentabilidad sobre la base del resultado de la preceptiva **Memoria de Viabilidad Económica** que acompaña a la documentación del PEC.

B).- la **Segunda Estrategia de Política Económico-financiera** que adopta el PEC para la **obtención y ejecución de los suelos Dotacionales externos a las Unidades de Ejecución**, teniendo en cuenta lo señalado en el Apartado 3.2.1 con relación al 2.2 anterior, el PEC establece como procedimiento de gestión la **adscripción discontinua** de dichos suelos al Uso lucrativo (Hotelero) de la Subzona ENP, así como **a las Unidades de Ejecución** procediendo a su **vinculación al Aprovechamiento Adicional** que alcanza 21.494,54 uas correspondiente a tres de las 4 UEs y al Uso lucrativo (Hotelero) de la Subzona ENP, lo que **comporta unas plusvalías adicionales a invertir en el interior del Barrio cuantificadas en un valor económico aproximado de 11.999.971,79 €**).

Obviamente, este Aprovechamiento Adicional se atribuye de manera acotada a tres de las 4 Unidades de Ejecución y a la ENP para posibilitar la obtención-ejecución de los suelos Dotacionales externos mediante **compensación en unidades de aprovechamiento de valor económico equivalente a los costes** correspondientes al valor residual de los suelos o a los correspondientes a la ejecución por contrata de las actuaciones de Reurbanización o de Regeneración urbana, sin tener que acudir a procedimientos de aplicación de recursos presupuestarios públicos extraordinarios o a procedimientos expropiatorios de impropia aplicabilidad en este caso.

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

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

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

- Superficie (definitiva) del ámbito del PEC (ST)	1.463.244,69 m ² s.
- Nº (aprox.) de Viviendas	12.651 Viviendas.
- Densidad Residencial Media	86,46 vives/Ha.
- Nº (aprox.) de Habitantes	29.010 habs.
- Edificabilidad Residencial	1.064.979,15 m ² tR.
- Índice de Edificabilidad Residencial (IER)	0,7278 m ² tR / m ² s.
- Edificabilidad Total ámbito PEC (EB)	1.511.480,93 m ² t.
- Índice de Edificabilidad Bruta (IEB)	1,016 m ² t/m ² s.
- Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas:	249.698,80 m ² s*.
- Equipamientos Públicos.....	111.652,72 m ² s.
- Total Suelo Dotacional Público (24,47 % s/ ST)	361.351,52 m ² s.
- Ratio Dotacional Pública	23,91 m ² sDot/100 m ² t
- Viario Público (Sin computar el Viario interno de las 4 UEs ni de la UE-PIN): (35,71 % s/ ST)	522.569,77 m ² s.
- Viario de Coexistencia (10,18% s/ viario público)	53.232,00 m ² s.

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

La formulación del presente PEC se termina de reajustar en enero de 2019, procediendo su sometimiento a la tramitación administrativa y contraste social oportunos y preceptivos.

Valencia, enero de 2019.

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

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

Por EVREN, S.L.P. Juan Gumbau, Geólogo y Abogado y Enric Cardona, Ingeniero de Caminos.

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

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN:

Víctor Algarra, Historiador y Arqueólogo / Tono Vizcaino, Historiador y Arqueólogo.

COLABORADORES ESPECIALIZADOS (Información urbanística, Análisis morfológico y proceso de participación pública durante la primera Fase de redacción del PEC -Documento de Inicio-):

Luis Francisco Herrero, Arquitecto. Andrea Ariza, Arquitecta. Alfonso Fernández, Arquitecto. Aitor Varea, Arquitecto.