

## 1. FORMULACIÓN Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

La presente modificación se promueve por iniciativa del Ayuntamiento de Valencia.

Los objetivos fundamentales de la Modificación coinciden con los del nuevo Plan Especial de Protección y de Reforma Interior El Cabanyal - Canyamelar que se tramita simultáneamente, y que son:

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

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

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

- a) Reequipamiento dotacional del barrio.
- b) Racionalización de la estructura viaria interna.
- c) Protección del patrimonio arquitectónico. Identificación de los edificios de interés arquitectónico que se incorporan al Catálogo definitivo de edificios protegidos.
- d) Establecimiento de una ordenación que permite conciliar el objetivo de conexión de la avenida Blasco Ibañez con el frente marítimo de la ciudad con el respeto de los valores esenciales del entramado urbano del barrio, de forma que se imbrique el barrio con el resto de la ciudad minimizando el impacto sobre el mismo.
- e) Definición de una estrategia viable de gestión urbanística que permitirá acometer las operaciones de regeneración del barrio (ver apartado 7 de la Memoria del Plan Especial).

GENERALITAT VALENCIANA		
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS		
APROBACION DEFINITIVA POR RESOLUCION DE		
FECHA	02 APR. 2001	DEL
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES		



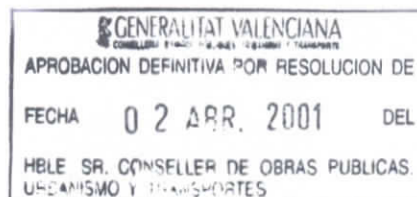
## 2. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA A LAS DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La presente Modificación cumple con las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana) y con las del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (Decreto 201/1998 de 15 de diciembre del Gobierno Valenciano).

### 2.1. Tabla de equivalencias.

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

	PEPRI Cabanyal	.....	RPCV
Red viaria primaria .....	GRV	.....	PRV
Red primaria de zonas verdes y esp. libres .....	GEL	.....	PAL
Red primaria de equipamientos:			
Equipamiento deportivo recreativo .....	GSP-1	.....	PRD
Red primaria de transportes:			
Transporte público urbano .....	GTR-1	.....	PID
Ferrocarril .....	GTR-2	.....	PID



Red secundaria de dotaciones públicas:

Red viaria secundaria.....RV .....SRV

Red secundaria de z. verdes:

Áreas de juego.....EL .....SAL

Jardines.....EL .....SJL

Parques .....EL .....SQL

Red secundaria de equipamientos:

Equipamiento Educativo cultural ..... EC ..... SED

Equipamiento deportivo - recreativo ..... SP-1 ..... SRD

Equipamiento Socio - cultural ..... SP-2 ..... SED

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

Equipamiento administrativo - institucional .... SP-4 .....SAD

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### 3.1. Modificación del área dotacional recayente a la avenida de los Naranjos (ver Plano M1).

Incluye las tres reservas de suelo para uso dotacional situadas entre las calles Conde de Melito y Tramoyeres y la avenida de los Naranjos, calificadas por el PGOU como Sistemas Locales Educativo-Cultural, de Espacios Libres y de Servicios Públicos.

La modificación propuesta mantiene el uso dotacional de cada una de ellas, pero alterando su calificación urbanística pormenorizada y, parcialmente su delimitación.

La reserva escolar recayente a la calle Tramoyeres **pasa a calificarse** como zona verde, mientras que las reservas de **Servicio Público y Es-**



RECEBIDA EN LA OFICINA DE REGISTRO DE LA ASOCIACION DE SERVICIOS PUBLICOS Y ESPACIOS LIBRES	
FECHA	02 ABR. 2001 DEL
HBLE SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y SERVICIOS PUBLICOS	
marzo 2000	

pacios Libres se unen, incorporando el vial intermedio, formando una única reserva de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas calificada como Equipamiento Educativo-Cultural, con una superficie de 9.000 m<sup>2</sup>, lo que permite la instalación de un instituto de perfil 12SO + 4B, dando, con ello, cumplimiento, junto con otra reserva similar prevista en el ámbito del PEPRI, al acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 26 de junio de 1998, en el que se asumía:

*“de conformidad con el informe emitido por el Servicio de Gestión y Supervisión de Proyectos y Construcciones (de la Conselleria de Educació i Ciència) de 10.06.1998, el compromiso de reservar el suelo escolar que sea necesario en el ámbito M-4 Cabanyal-Canyamelar, con el fin de dar cobertura al mapa escolar, comunicándose al equipo redactor de dicho ámbito”.*

La modificación afecta a la ordenación del PGOU establecida en los planos de Estructura Urbana, serie C, hojas nº 36 y 37.

### **3.2. Modificación de la ordenación del PGOU en el encuentro de la actual avenida de Blasco Ibáñez con el bulevar de Serrería (ver Plano M2).**

Se reordena el espacio comprendido entre la avenida Blasco Ibáñez y la calle Benifa, sustituyendo la reserva de suelo para uso educativo cultural, de superficie poco operativa, por el conjunto formado por una edificación residencial para patrimonio público de suelo con la calificación de Edificación Abierta (EDA) y dos zonas verdes (EL).

Se persigue con ello, por una parte una mejor configuración del espacio público de encuentro de las dos avenidas, y por otra ampliar la reserva de suelo de uso residencial, afecta al patrimonio público de suelo (PMS), de forma que facilite las operaciones de realojo de la población afectada por el PEPRI Cabanyal - Canarymelar.

La cuantía del suelo dotacional con destino educativo-cultural que se suprime, se ve ampliamente compensada con las nuevas reservas establecidas por el PEPRI, reservas cuya superficie (17.535 m<sup>2</sup>) sí que se adecua a las dimensiones requeridas por la Conselleria de Educació i

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA  
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN I CIENCIA  
RESOLUCIÓN DE

FECHA 02 ABR. 2001 DEL

HELE SR. CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISME I TRANSPORTES



Ciència para la implantación de los centros que deben de cubrir las necesidades del barrio.

La modificación afecta a la ordenación del PGOU establecida en el plano de Estructura Urbana, serie C, hoja nº36.

**3.3. Modificación de la ordenación del PGOU en la manzana delimitada por las calles Marino Sirera, Islas Columbretes y San Pedro, y la avenida del Mediterráneo (ver Plano M3).**

Se recorta por el norte la longitud de la manzana con el fin de facilitar la articulación del nuevo bulevar San Pedro con la calle Martí Grajales, recalificando a su vez, el frente norte de la misma como Equipamiento Socio-Cultural (SP-2), adscrito a la Red Secundaria de dotaciones públicas.

La modificación afecta a la ordenación del PGOU establecida en los planos de Estructura Urbana, serie C, hojas nº 36 y 37.

**3.4. Modificación de la ordenación del PGOU en el área comprendida entre las calles Doctor LLuch y Astilleros, en las zonas calificadas como Sistema General de Servicios Públicos (GSP-1) y Sistema General de Espacios Libres (GEL-2) (ver Plano M4).**

Se modifica el ámbito de las reservas de Sistema General GSP-I y GEL-2, introduciendo en su ámbito las calificaciones Red Viaria Primaria (GRV), Red Viaria Secundaria (RV), Equipamiento Deportivo-Recreativo (SP-1) y dos zonas de uso dominante residencial con la calificación de Nueva Avenida (NAV).

La modificación responde a la necesidad de adecuar la ordenación establecida por el PEPRI para la conexión de la avenida de Blasco Ibáñez con el Paseo Marítimo, cuyo trazado discurre por este ámbito.

La ordenación propuesta mantiene la parte norte de la reserva de Sistema General de Servicios Públicos para uso deportivo (GSP-1) del PGOU hasta su encuentro con la prolongación de la calle Pescadores, ampliándola por el este hasta la calle Astilleros, asignándole la califica

APPROBACION DEFINITIVA DE  
FECHA 02 ARR. 2001 DEL  
HBLE. SR. CONSELLER DE OBRAS PUBLICAS,  
URBANISME I TRANSPORTES



ción de Equipamiento Deportivo-Recreativo (GSP-1) como parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas.

Al sur de la calle Pescadores se resuelve la entrega de la nueva avenida entre el núcleo del Cabanyal y el trazado del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo mediante dos bloques lineales destinados a Reserva para Patrimonio Público de Suelo (PMS) calificados como Zona de Uso Dominante Residencial *Nueva Avenida* (NAV).

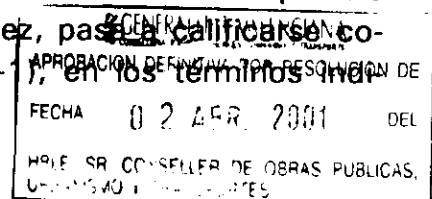
La zona sur de este ámbito de modificación se califica como Equipamiento Deportivo-Recreativo (GSP-1) formando parte de la Red Primaria de Dotaciones Públicas. Con esta reserva, se compensa y amplía la superficie actualmente destinada a uso deportivo-recreativo existente en la actualidad. Esta reserva afecta, asimismo, y en la mayor parte de su superficie al ámbito del Plan Especial de Ordenación de Paseo Marítimo.

La modificación afecta a la ordenación del PGOU establecida en los planos de Calificación del Suelo, serie B, hoja 5G y de Estructura Urbana, serie C, hoja nº 37.

### 3.5. Modificación de la ordenación del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo (PEOPM) en el área comprendida entre las calles doctor Lluch, avenida del Mediterráneo, balneario de Las Arenas, playa de la Malvarrosa, calle Historiador Colomá y calle Astilleros (ver Plano M4).

La solución adoptada en el PEPRI de apertura de la avenida de Blasco Ibáñez, implica el desplazamiento de su encuentro con el Paseo Marítimo al área comprendida entre las calles Columbretes y Pescadores, al norte de lo previsto en el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo lo que obliga a modificar su ordenación en los siguientes términos:

El área situada entre las calles Doctor Lluch, Mediterráneo y Arnau Joan, calificada en el PEOPM como espacio libre (Jardín público), que estaba prevista en el mismo como área de encuentro con una posible prolongación lineal de la avenida Blasco Ibáñez, pasará a calificarse como equipamiento Deportivo-Recreativo (GSP-1), en los términos indicados en el apartado anterior.



Al este de la calle Astilleros, la modificación supone la conversión de las manzanas m.3 y m.4 calificadas por el PEOPM como Area de Edificación Residencial Unifamiliar a las calificaciones de Red Primaria de zonas verdes y espacios libres en la parte afectada por el eje de la nueva avenida Blasco Ibáñez, y Red viaria secundaria o Red secundaria de zonas verdes, espacios libre e itinerarios peatonales en el resto.

La manzana m.7, calificada por el PEOPM como Area de Edificación Residencial Plurifamiliar (ARP) unificando en una manzana las dos que existen actualmente, se desdobra manteniendo sus alineaciones actuales y calificando como Area Residencial Unifamiliar (ARP) la manzana norte situada entre la calle Historiador Colomá y la calle peatonal, pero se califica como Equipamiento Socio-Cultural (SP-2) la manzana sur, recuperando con ello la histórica "Casa dels bous" que en el PEOPM quedaba fuera de ordenación.

La manzana m.6, calificada por el PEOPM como Area de Edificación Residencial Plurifamiliar (ARP), se subdivide, asimismo en dos partes separadas por una calle peatonal alineada con la existente en la manzana m.7, permaneciendo la parte norte con la misma calificación ARP, mientras que la sur, recayente a la nueva plaza de desembarco de la avenida de nueva creación se califica como Equipamiento Socio-Cultural (SP-2).

La manzana m.3, calificada por el PEOPM como Area Terciaria (ATE) pasa a formar parte de la Red Primaria de zonas verdes y espacios libres (GEL).

En el área delimitada por la avenida del Mediterráneo, prolongación de la calle Astilleros (hoy calle Arnau Joan), calle Eugenia Viñes y la nueva avenida se califica un área como equipamiento educativo cultural (EC), asignando al resto del suelo la calificación de Red Secundaria de zonas verdes, espacios libres e itinerarios peatonales (EL).

Finalmente, el espacio comprendido entre la calle Pavía, Balneario de las Arenas, la playa de la Malvarrosa y la prolongación de la calle Historiador Coloma, se califica como Red Primaria de zonas verdes y espacios libres (GEL) suprimiendo, por tanto, la calificación de Area Terciaria (ATE) que el PEOPM asignaba a dos de las manzanas identificadas

GENERAL DE VALÈNCIA  
APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA RESOLUCIÓN DE  
FECHA 02 APR. 2001 DEL  
HPLE SR. CONSELLER DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TERRITORIO



das como m.5, y una pequeña porción de suelo calificado como Area Litoral (GLT).

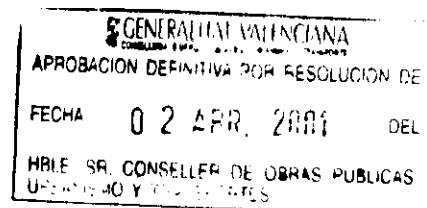
#### 4. CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

##### Ámbito M1:

	Planeamiento vigente	Modificación
Educativo educativo cultural .....	6.720 m2	9.000 m2
Espacios libres.....	5.127 m2	7.007 m2
Red viaria .....	7.927 m2	6.569 m2
Equipamiento .....	2.802 m2	0 m2
Sup. total .....	22.576 m2	22.576 m2

##### Ámbito M2:

	Planeamiento vigente	Modificación
Educativo educativo cultural .....	1.282 m2	0 m2
Espacios libres.....	1.473 m2	2.454 m2
Red viaria .....	2.440 m2	1.855 m2
Patrimonio público de suelo .....	0 m2	886 m2
Sup. total .....	5.195 m2	5.195 m2



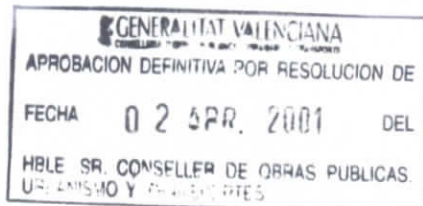


**Ámbito M3:**

	<u>Planeamiento vigente</u>	<u>Modificación</u>
Espacios libres.....	0 m2	172 m2
Red viaria .....	423 m2	483 m2
Equipamiento .....	0 m2	210 m2
Residencial .....	442 m2	0 m2
Sup. total .....	865 m2	865 m2

**Ámbito M4:**

	<u>Planeamiento vigente</u>	<u>Modificación</u>
Educativo educativo cultural .....	0 m2	8.535 m2
Espacios libres.....	31.575 m2	45.623 m2
Red viaria .....	67.118 m2	43.527 m2
Equipamiento .....	17.314 m2	27.005 m2
Patrimonio público de suelo .....	0 m2	4.379 m2
Residencial .....	10.634 m2	2.400 m2
Espacios libres privados .....	2.496 m2	1.160 m2
Terciario .....	3.492 m2	0 m2
Sup. total .....	132.629 m2	132.629 m2



**Total ámbito de la modificación (M1 + M2 + M3 + M4):**

	<u>Planeamiento vigente</u>	<u>Modificación</u>
Educativo educativo cultural .....	8.002 m2 .....	17.535 m2
Espacios libres.....	38.175 m2 .....	55.256 m2
Red viaria .....	77.908 m2 .....	52.434 m2
Equipamiento .....	20.116 m2 .....	27.215 m2
Patrimonio público de suelo .....	0 m2 .....	5.265 m2
Residencial .....	11.076 m2 .....	2.400 m2
Espacios libres privados .....	2.496 m2 .....	1.160 m2
Terciario.....	3.492 m2 .....	0 m2
Sup. total .....	161.265 m2 .....	161.265 m2

- El equipamiento educativo cultural se incrementa en 9.533 m2.
- Los espacios libres públicos se incrementan en 17.081 m2.
- La red viaria disminuye en 25.474 m2.
- Otros equipamientos aumentan en 7.099 m2.
- El suelo de destino privado se reduce en 13.504 m2 (13.572 m2 en el planeamiento vigente a 3.560 m2 en la modificación propuesta).

