



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO**

**MEMORIA**

MEMORIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

DILIGENCIA El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio de 90  
Valencia, 28 de Agosto de 1990  
El Secretario General.



Dile al Excmo. Ayuntamiento Pleno fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 13 de noviembre de 90  
Valencia, 13 de noviembre de 1990  
El Secretario General.  
PO.

## M E M O R I A

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

ENCARGO.- Por el Excmo. Ayuntamiento de Valencia y en contrato firmado el 18 de Mayo de 1.987, por el Excmo. Sr. D. Ricardo Perez Casado, Alcalde de la Ciudad y D. Miguel Colomina Barberá, arquitecto en representación del equipo redactor, según el artículo 12º-1 del Real Decreto Legislativo 781/86, expediente 37/87 de la oficina Municipal del Plan, fué - encargado de la redacción del Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo,

### CONVENIO SOBRE LA ORDENACION Y EJECUCION DE LAS PLAYAS DE LA MALVARROSA

Fué firmado por el Excmo. Sr. D. Javier Luis Sáen de Cosculluela, Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y el Excmo. Sr. D. Ricardo Perez Casado, - Alcalde de la Ciudad, en fecha 15 de Septiembre de 1.987, sobre planos redactados por el equipo y sucesivamente consensuados por los representantes del ministerio y Ayuntamiento de Valencia.

Se transcriben los artículos 1 - 3 inclusive del convenio.

1.- Que el frente litoral Norte de la ciudad de Valencia, constituido por las playas de los poblados marítimos del Cabañal y Malvarrosa, -- presenta en la actualidad un estado de lamentable degradación urbana -- como consecuencia de la carencia secular de una ordenación urbanística y costera, que permita de una forma armónica y concordante, combinar las demandas territoriales y marinas, provenientes de la cambiante dinámica litoral, con el establecimiento de un límite y fachada urbana, recayente al mar, digna de una ciudad de la importancia demográfica y socioeconómica de Valencia.

2.- Que, para la superación de dicha carencia, ambas instituciones públicas decidieron conjuntamente la redacción de un Plan Especial de Ordenación Costera que posibilitara la proyección y ejecución de un Paseo Marítimo y urbanizaciones concordantes con el objeto de preservar la integridad y el uso público del dominio público marítimo-terrestre, permitir el

más cómodo y agradable uso de las playas urbanas, así como su accesibilidad y conexión con la Ciudad en el marco del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por el Ayuntamiento de Valencia.

3.- Que efectuados sucesivos estudios para su concreción en un anteproyecto o avance de proyecto de ordenación, de forma conjunta el M.O.P.U. y el Ayuntamiento acuerdan los siguientes principios generales que se plasman gráficamente en el plano de ordenación básica que adjunto se acompaña y protocoliza:

#### PRIMERO

Habida cuenta del actual uso público masivo de las playas por el conjunto de la ciudad y su previsible incremento, y con el fin de evitar impactos negativos sobre los históricos poblados marítimos, se establece el diseño de unos accesos básicos, así como el trazado de un vial exterior y paralelo de la actuales calles de Eugenia Viñes e Isabel de Villena.

Dicho trazado ocupará la mínima porción posible de la zona de dominio público marítimo-terrestre, con un diseño blando y compatible al máximo con el uso público del Paseo Marítimo, que será peatonal y verde en su primera línea.

#### SEGUNDO

Configurado el Paseo Marítimo completamente peatonal y arbolado en estricta colindancia con la playa, y organizada la circulación necesariamente lenta, mediante dos viales de sentido único, (Eugenia Viñes-Isabel de Villena de nueva creación), se distribuirán los aparcamientos de manera dispersa puesto que mejoran las condiciones de acceso a la playa y evitan la formación de bolsas duras de estacionamiento. Con todo, y en aras de evitar el uso del automovil privado, se propiciará una red abundante de transporte público, como medio idóneo de movilidad y accesibilidad ciudadana.

### TERCERO

No existirán edificaciones de uso residencial en la actual zona de dominio público marítimo-terrestre, aunque se permitan los chiringuitos o instalaciones de servicio de la playa. Estas instalaciones serán de baja altura y de uso público.

Se transcribe el párrafo 4,3,5 de la Memoria de Modificación del Plan General Sector Litoral de Mayo de 1.984

4.3.5.- Zona Especial que abarca el sector de las playas de Levante y Malvarrosa, definido en el Plan General, y concretamente se delimita por la acequia de Vera (límite con el término Municipal de Alboraya), la calle Cavite, calle Horno del Cabañal, calle del Clot, calle Astilleros (trazado del ferrocarril de vía estrecha), calle Montanejos, calle Juan Izquierdo (límite de la zona de usos portuarios) y el Mar Mediterráneo; con destino a usos recreativos compatibles con el medio físico natural (que deberá respetarse al máximo), las características morfológicas de la edificación y el patrimonio inmobiliario, a desarrollar mediante la formulación de un Plan Especial que establezca las oportunas determinaciones, así como la resolución de los aspectos de accesibilidad y equipamientos que permitan la óptima utilización de la playa en forma mayoritaria.

Se transcribe el artículo 2.3. de las Normas Urbanísticas del mismo Plan.

2.3.- ZONA ESPECIAL-PLAYA DE LA MALVARROSA.- Que incluye el conjunto de terrenos edificados o no, definidos en los planos y que componen el medio físico natural con características morfológicas específicas, y con destino de usos de carácter vario de tipo recreativo y de equipamientos públicos directamente vinculados con el aprovechamiento de la playa, incluyendo los usos de vivienda, comercios, culturales y en general de servicios públicos hoy en día existentes, y aquellos otros que puedan crearse. Esta zona alcanzará su definitiva regulación a través de la formulación en la totalidad del ámbito definido en un Plan Especial de Protección de la Playa de la Malvarrosa, que establecerá las oportunas determinaciones de orden a la pormenorización de usos, la definición de elementos o conjuntos a proteger, las características de la edificación y demás circunstancias urbanísticas que permitan la conservación del patrimonio inmobiliario y a su vez la óptima utilización de la playa en forma mayoritaria.

## COMENTARIOS SOBRE EL PLANO DE 1.929

Es el primer plano riguroso que nos queda con suficiente especificación de la zona.

Las características del área que se desprenden de su lectura son las -- siguientes:

La zona está estructurada por una sola calle llamada Eugenia Viñes, que arranca desde el puerto y llega hasta el Asilo del Carmen. En el resto, hasta Alboraya, no estaba nominada.

Esta calle estaba definida en su lado izquierdo, fundamentalmente, por viviendas unifamiliares en su primer tramo, desde el puerto hasta las - Arenas. Estos chalets, en su mayor parte, tenían terrazas descubiertas con columnas, dando sensación de transparencia. Entre ellos estaba el de Demetrio Rives, arquitecto modernista, autor del proyecto de la Estación del Norte.

En el segundo tramo, hasta el Asilo del Carmen, existían unas lonjas de pescado, edificio de ladrillo muy correcto del año 1.909. Teñidores de redes, Pósito de pescadores, Cuartel de la Guardia Civil, y alguna vivien- da mas entremezclada.

En el tercer tramo, hasta la acequia de Vera, todo eran chalets, destacan- do el de Blasco Ibañez de principio de siglo, muy cerca del final.

En general las alturas máximas eran de dos plantas, y todo tenía un aspec- to limpio y ordenado.

En el lado derecho, entre Eugenia Viñes y la playa, comenzaba esta última con el Tiro de Pichón, realmente dentro de la zona portuaria. Seguían los restaurantes populares en una anchura de trescientos metros con parcelas muy estrechas de cinco cincuenta metros y una profundidad máxima de -- veinticinco metros, delante de las cuales existían unas terrazas muy -

proximas a la orilla del mar. En el plano, solo aparecen dieciseis parcelas ocupadas de las cuarenta y cinco proyectadas. La alineación de estas parcelas era la definida por los pabellones de las Arenas.

Seguian las Arenas, Balneario de aguas calientes y de mar, con dos grandes pabellones de cuarenta por veinte metros, y con grandes columnatas dóricas, a modo de templos griegos. En el mar y sobre el eje de acceso, existia un pabellón en el mar, de Carlos Cortina, que aparece en todas las fotografias de la época. El elemento estructurante fundamental de esta zona, según se desprende del plano, era el Balneario de las Arenas, con unos jardines cuidados y los grandes pabellones citados, a cuya línea se sujetaron, como ya hemos visto, los restaurantes posteriores y el inmediato jardín de Neptuno.

También es de notar la falta de orden de la plaza anterior a los restaurantes, con una serie desordenada de pequeñas edificaciones sin ningún valor, casi todas ellas pequeños talleres y una rotonda para el trancía, con una cubierta de doce lados de hormigón y veintidos metros de diámetro, que está en la actualidad en muy mal estado, con las armaduras, en gran parte, a la vista.

Seguia una serie de edificaciones, relacionadas con la pesca o reparación de barcos, que tenian una altura.

Otro elemento destacado era el Balneario de las Terman Victoria, que ha llegado a nuestros dias con cierta dignidad.

A continuación seguia el Asilo de Nuestra Señora del Carmen, más reducido que el actual, en el final de Eugenia Viñes.

En el resto, hasta el final de la playa de la Malvarrosa, sólo existia el Sanatorio Nacional de la Malvarrosa, contiguo al Asilo del Carmen. Edificio de ladrillo tratado con dignidad. La playa, en esta ultima zona, tenia -- una anchura de cien metros.

Como vivienda personal de la época podemos destacar que salvo las acequias que desembocan en la playa, contaminándola relativamente, el resto era -- popular, pero digno, con características modernistas gratas en el recuerdo sin disonancias ni estridencias, playas enaltecidas y perduradas por Sorolla y Blasco Ibañez.

La longitud total de la playa desde el puerto hasta la acequia de Vera era de dos mil trescientos cincuenta metros y cuatrocientos cuarenta la playa del Tiro de Pichón.

#### ESTADO ACTUAL

Transformaciones del año 1.929 al actual.

Los chalets del principio de Eugenia Viñes se han transformado cerrando las terrazas en una gran parte, con muros y ventanas, perdiendo su carácter primitivo, lo que recomienda una repristinación y reordenación total.

El edificio de la Lonja de pescado de la Sociedad Marítima Auxiliar del año 1.909 , se ha convertido en viviendas, respetando parcialmente el conjunto.

El resto de viviendas y talleres, hasta el Asilo del Carmen, en su mayor parte, se ha terciarizado convirtiéndose en Pubs, Subsisten los muros - del Pósito de pescadores y el Cuartel de la Guardia Civil, que es correcto de escala y orden. Hasta el final de Eugenia Viñes existen unos bloques de viviendas de seis plantas, desafortunados en escala y diseño.

De la playa ha desaparecido el Tiro de Pichón, que ha sido sustituida por un malecón y la ampliación del puerto subsiguiente.

Los restaurantes populares que estaban a línea con los pabellones de las Arenas y delante sólo tenían terrazas descubiertas, han ido avanzando sobre la línea marítimo-terrestre hasta alcanzar ochenta metros de profundidad total, y además cubiertas y cerradas en gran parte, con un desorden absoluto de volúmenes de diseño y de color.

El balneario de las Arenas ha perdido uno de los grandes pabellones con columnas y ha sido sustituido por un edificio anodino causante del rompimiento del carácter unitario del conjunto.



En la parte anterior de los restaurantes, han surgido los jardines de Neptuno, que siguen el trazado de los de las Arenas con elementos importantes, que se deben conservar.

Entre las Arenas y las Termas Victoria, han surgido dos bloques de viviendas de los años postguerra, bastante ordenados, aunque desvirtuados en parte debido a sucesivas alteraciones de color y sustitución de huecos. Existen también unos talleres desordenados y otras viviendas de menor calidad, parcialmente terciarizadas.

El edificio de las Terman se mantiene aunque convertido en una sala de baile; Casablanca. Con interés dentro del contexto.

El asilo de Nuestra Señora del Carmen ha aumentado de tamaño sin mayor valor estético.

En el último tramo, la calle de Eugenia Viñes cambia de nombre llamándose Isabel de Villena.

En el lado izquierdo, salvo otro bloque de seis alturas, igualmente desafortunado, todo son chalets, unifamiliares con jardín hoy convertidos casi todos en Pubs.

En la parte de la playa sigue el Sanatorio Nacional de la Malvarrosa. edificio de ladrillo correcto, salvo algunos añadidos recientes.

Siguen dos instituciones; el primero, mejor diseñado, aunque de color estridente; y el segundo de tipo seriado, sin ninguna personalidad. Las vallas de estos edificios son prácticamente opacas y deberán sustituirse.

En el resto, hasta la acequia de Vera, no existe ninguna construcción en el lado derecho entre Isabel de Villena y la playa, salvo una estación --elevadora de aguas en la linde con la acequia de Vera.

La visión de los chalets del último tramo, queda muy contaminada por la enorme altura de los edificios de viviendas posteriores.

#### ACCESOS ACTUALES

Por el Puerto, tenemos la Plaza de la Armada Española y la calle Juan Izquierdo que estrangula a cuatro metros, desemboca en el paseo de Neptuno.

Por la calle mas ancha del Cabañal, o sea la Avda. del Mediterráneo, que desemboca en las Arenas.

Por la malvarrosa, el camino del Cabañal -Pintor Ferrándiz-, atraviesa el parque del Dr. Lluch, y la senda de la Carrasca, que desemboca entre los institutos antes citados.

Por el camino de Vera que desemboca una manzana antes de la acequia del mismo nombre, en el límite de Alboraya y de la ordenación a tratar.

#### VIALES

Las citadas calles de Eugenia Viñes e Isabel de Villena, soportan el tráfico actual, que sin solución de continuidad se desbordan en la playa hasta donde lo permite la arena, con un ambiente de desorden absoluto.

## PROPUESTA

### PLAN ESPECIAL DE ORDENACION PASEO MARITIMO

Dos textos a modo de introducción:

ADOLF BEHNE 1.923

Si la humanidad fuese simplemente una suma de individuos, todavía sería posible concebir la casa como algo instrumental y funcional. Pero quien ve la humanidad como un organismo, como una entidad que asume una forma y se extiende en el espacio y en el tiempo, la casa debe responder a algunas exigencias formales, entendiendo con esta palabra algo distinto de decorativos. Si todo edificio forma parte de un conjunto debe aceptar determinadas reglas que no provienen de unas exigencias funcionales particulares, sino de aquellas del complejo del que el edificio es parte.

Satisfacer exigencias individuales, lleva a la anarquía cuando el edificio forma parte de un todo, aparece lo frívolo, mientras el carácter relativo se sustituye por el absoluto.

Quien ha decidido abandonar el M.M. puede escoger entre Versalles las Vegas "entre la escleriosis y la droga"

M.SCOLARI

### LA MONUMENTALIDAD

El destino de la colectividad parece expresarse con caracteres de permanencia en aquellos puntos de articulación física y psicológica que son los monumentos urbanos. La dialéctica entre elementos primarios (monumentos) y áreas residenciales, es una de las contribuciones más interesantes.

Los monumentos, signo de la voluntad colectiva, expresados a través del principio de la Arquitectura, parecen erigirse como elementos primarios, puntos fijos de la dinámica urbana.

La nueva monumentalidad exige unidad y simplicidad, partiendo de la simplicidad en las necesidades del espíritu colectivo y del sentimiento de unidad en los medios para satisfacerlas.

El proceso es clarificación, paso de lo complicado a lo sencillo,. En Arquitectura significa simplicidad, unidad, proporciones justas, homogeneidad entre planta y alzado y negación del desorden.

LA ARQUITECTURA ES UN HECHO PERMANENTE, UNIVERSAL Y NECESARIO.

## RESUMEN DE DEFECTOS ACTUALES

- 1) Ausencia del citado Paseo, lo que tal vez no sea un defecto sino una virtud para la intervención global.
- 2) Falta de estructuración Urbana
- 3) Falta de articulaciones adecuadas con la ciudad
- 4) Sensación de provisionalidad o precariedad de la imagen urbana.
- 5) Falta de identidad como zona peculiar dentro de la ciudad.
- 6) Falta de imagen ordenada como límite de la ciudad.
- 7) Invasión y falta de coordinación con las demandas marítimo-terrestres.

## CRITERIOS DE ORDENACION

- 1) Tratamiento global del problema. No se trata de proyectar un paseo marítimo aisladamente, sino de diseñarlo articulado con la zona y con la ciudad, de forma que exista un equilibrio entre todos los elementos que definen el tema.
- 2) Articulación adecuada con la trama urbana y la ciudad, siguiendo los nuevos criterios del Plan General.
- 3) Diseño de la zona de forma que quede diferenciada, incluso con elementos de acceso a la misma.
- 4) Proporcionar una imagen digna del límite de la ciudad, creando una fachada marítima apoyada en una edificación con alturas adecuadas.
- 5) Definición del paseo marítimo, conveniente separado de la circulación de coches, con zonas de sol y de sombra y dotaciones urbanas adecuadamente distribuidas.

Ordenación de la circulación viaria desde los distintos puntos de la ciudad en sus articulaciones con el barrio y dotación ordenada de plazas de aparcamiento.

6) Protección para uso público de la zona marítimo terrestre con arreglo a las normas del convenio antes citadas.

7) Ordenación del espigón contiguo, con un ancho de cuarenta metros y una longitud de mil seiscientos ochenta metros.

9) En conjunto, diseñar un paseo marítimo blando, sin invasión de la zona marítimo terrestre, en equilibrio con los distintos usos y elementos que confluyen en el mismo. Con una imagen ordenada y sobria, que responda al carácter público, abierta a la vida ciudadana que funcione con corrección y que en cualquier época del año responda a las exigencias planteadas.

## PASEO MARITIMO

Para comprender la complejidad del tema, debemos indicar la ESCALA DE LA INTERVENCION.

Las zonas a intervenir y ordenar comprenden:

EL ESPIGON DEL PUERTO CONTIGUO A LA PLAYA DE LEVANTE, con una longitud de mil seiscientos setenta metros y una anchura media de treinta y siete metros y sesenta y un mil setecientos noventa metros cuadrados, es la franja cedida por el Puerto autónomo de Valencia al Ayuntamiento para su conversión en paseo peatonal, lo que conlleva la creación de espacios adecuados y servicios necesarios así como de aparcamientos, viales y pequeñas construcciones.

LAS PLAYAS DE LEVANTE, CANYAMELAR, CABAÑAL Y LA MALVARROSA, hasta LA ACEQUIA DE VERA, con una longitud de dos mil trescientos cincuenta y cinco metros, y una profundidad variable ajustada: a la calle Cavite, posterior a los chalets de la calle Isabel de Villena, a la calle de Astilleros, lindante con los jardines del Dr. Lluch, a la trasera de las viviendas unifamiliares contiguas a la plaza de Neptuno, lindante con F. E. V. E. y al acceso por Juan Izquierdo desde la Plaza de la Armada Española. A este espacio hay que añadir dos grandes bolsas que comprenden el nuevo acceso por el Bulevar de los Naranjos y la plaza de articulación con la Avda. del Mediterráneo, con unas profundidades medias (desde el paseo marítimo) de doscientos treinta metros que llegan en algunos puntos, como las plazas citadas, a cuatrocientos y quinientos metros.

## TRATAMIENTO GLOBAL DEL PROBLEMA

De todo lo que acabamos de decir, se desprende que la intervención, para resolver las carencias señaladas y dar cumplimiento, tanto al convenio Ayuntamiento y M.O.P.U., como a las directrices del Plan General-en su parte referida al Sector litoral-, debe partir de la misma idea de globalidad-universalidad puesta de manifiesto en los textos antes citados.

En este sentido, el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo constituye el marco urbanístico encargado de coexionar y unificar a través de una estructura urbana coherente el área del proyecto, estableciendo relaciones armónicas entre las partes y el todo.

#### FALTA DE ESTRUCTURACION URBANA

La falta de ordenación es total. Una calle, Eugenia Viñes, y su continuación, Isabel de Villena, constituyen el eje sobre el que se articula la zona. Un único vial de dos direcciones y sin urbanizar, soporta un caos circulatorio importante, acompañado de otro derivado de la falta de unas ordenanzas adecuadas que hubiesen impedido la degradación ya citada cuando hemos hablado del estado actual de la zona: edificios de seis alturas conviven con chalets de dos plantas al final de Eugenia Viñes y comienzo de Isabel de Villena, una degradación de las mismas características la encontramos en los restaurantes populares. Degradación absoluta en dichos restaurantes, con profundidades de hasta ochenta metros y visión caótica, como se desprende del repertorio fotográfico adjunto.

Desborde de la circulación hasta la orilla de la playa.

en resumen, desorden total.



### VISION GLOBAL DEL PLAN

Para una mejor comprensión de la propuesta dividiremos el Plan Especial de Ordenación del Paseo Marítimo en tres partes:

SECTOR I.- ESPIGON DEL PUERTO

SECTOR II.- ZONA NEPTUNO-LAS ARENAS

SECTOR III.- ZONA PLAZA MARE NOSTRUM-ACFQUIA DE VERA

#### SECTOR I.- ESPIGON DEL PUERTO.

Como indicamos tiene una longitud de 1670 m. y una anchura media de 37m. con una superficie de 61.790 m<sup>2</sup> Es una franja cedida por el Puerto - Autónomo de Valencia al Ayuntamiento para su conversión en paseo.

La tesis mantenida al proyecto, ha sido sustituir los habituales paseos de malecón, largos, estrechos, monótonos y poco atractivos, por un paseo que incluya dilataciones debidamente articuladas formando plazas de uso diverso, con lo cual, aparte de ganar en uso lúdico, los tramos rectos se reducen en longitud a una escala mas aprehensible.

Comienza articulado con el paseo marítimo, en un tramo perpendicular al mar, con una plaza primera donde se proyecta una estación elevadora cilíndrica de la que partirá el emisario que llevará al mar las aguas del gran colector interceptor, que discurrirá a lo largo de Eugenia Viñes e Isabel de Villena y que será objeto de proyecto técnico independiente.

La primera plaza de uso público está en contacto con la playa ligeramente elevada unos peldaños y donde podrán haber pequeñas construcciones de una planta, terciarios bares etc. A continuación existe otra en contacto con la escollera y pensada específicamente para los pescadores.

En el ángulo de giro del espigón, punto importante del diseño, se situa una plaza que dispondrá de un restaurante con mirador elevado, a modo de faro, dada las características especiales del emplazamiento.


El paseo se dispone sobre la escollera con lo que existe una clara diferenciación sobre el viario de dos circulaciones que se dispone a 1.50 m sobre el nivel del mar, cuando el paseo fluctua de 2m a 7m sobre el mar. Esta disposición permite mediante el diseño adecuado disponer plazas de aparcamiento, vegetación compatible resguardada del mar, que quite aridez al conjunto, escaleras de acceso y servicios. De esta forma se evita también el muro continuo habitual en la separación del paseo y viario.

La zona del paseo recto, desde el angulo de giro del espigón, hasta el final está subdividida en tres tramos, que comprenden dos grupos de dos plazas y una rotonda final. Estas plazas también podrán disponer de pe-


La zona de paseo recto, desde el ángulo de giro del espigón, hasta el final está subdividida en tres tramos, que comprenden dos grupos de dos plazas y una rotonda final. Estas plazas también podrán disponer de pequeñas instalaciones terciarias.

El tratamiento de este paseo se hará concordante con la escollera, con pavimentos de cemento tipo rodado y diseño tipo brutalista de acuerdo con el ambiente de la escollera.

DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado Provisoriamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de Julio de 1990  
Valencia, 28 AGO. 1990  
El Secretario General



DILIGENCIA.—El presente Documento fue aprobado definitivamente  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de 8 de noviembre de 1990  
Valencia, 10 NOV. 1990  
El Secretario General



## SECTOR II ZONA NEPTUNO-LAS ARENAS

### PLAZA DE NEPTUNO

Esta zona está ordenada alrededor de una gran plaza, definida por los chalets de Eugenia Viñes, el límite del Puerto con la calle de Juan -- Izquierdo, los restaurantes populares y la Pl.MARE -NOSTRUM acceso al Paseo Marítimo. Esta Gran Plaza incluye los jardines de Neptuno, en que se mantiene el arbolado existente ampliándolo y remodelándolo.

El acceso a esta plaza por la c/ Juan Izquierdo dispondrá de doble circulación de dos viales separados por doble circulación separativa de Bus, con una anchura de 30 m. En la plaza existe también doble circulación de dos viales con los carriles de Bus preferentes siempre a la derecha. En esta zona se prevén aparcamientos tanto en la forma central junto a los viales, como específicos para la zona de los restaurantes -- populares y las arenas, pensando siempre en la gran afluencia de público que se origina en esta zona.

### CHALET DE EUGENIA VIÑES ORDENANZA M.10.

Las propuestas en la zona de chalets de Eugenia Viñes, consisten en una reordenación en que se igualan alturas, disponiendo una primera crugia de terrazas cubiertas sin acristalar y uniendo los dos tramos divergentes -- con el fin de armonizarlos, creando un puente de paso a la zona interior del Museo del Ferrocarril. El detalle esta propuesto en la ordenanza dibujada con tres plantas las terrazas y cuatro las crugias posteriores.

### RESTAURANTES POPULARES

La ordenanza M.1 hace referencia a los restaurantes populares que se reordenan igualando las profundidades al nivel de la L.M.T. y creando una nueva fachada de terrazas de 3 m. de profundidad en la vista al mar, quitando el desorden actual y dando un deseable nuevo orden. Delante de estas fachadas y en la cara del Mar se proyecta una construcción de 1 planta para terrazas cubiertas. Se propone igualmente la reordenación de letreros de forma que estén insertos en las marquesinas y sean de tamaños similares.

### LAS ARENAS

En la zona de las Arenas, la ordenanza M.10 propone la conservación del pabellón primitivo de grandes columnas señalado como a, la construcción de un pabellón semejantes al derruido, señalado b, la conservación de las piscinas.

Finalmente se proponen dos edificios e, articulados por unos pórticos de doble altura que completan la parcela de las Arenas, junto al que se organizar viales especiales con aparcamientos específicos.

### ACCESO POR LA AVENIDA DEL MEDITERRANEO

Articulación importante con la ciudad y con los poblados marítimos es la gran plaza parque a la que confluye la Avda. del Mediterráneo, que en el plano del año 29 se llamaba poéticamente del Mare-Nostrum. Está diseñada de forma que cualquiera que sea la alternativa de articulación con el Paseo de Valencia al Mar esta plaza es el punto de confluencia.

### SECTOR III ZONA PLAZA DEL MEDITERRANEO - ACEQUIA DE VERA

Esta zona que actualmente dispone de una sola calle, Eugenia Viñes y su continuación Isabel de Villena, con una circulación desordenada y caótica, que se desparrama en la playa invadiéndola totalmente, proponemos ordenarla urbanísticamente a partir de dos calles que se articulan formando un circuito. Para ello se proyecta otra nueva por delante de los edificios existentes y paralela a las anteriores.

La condición principal tenida en cuenta en este proceso ha sido crear espacios articulados, coherentes sin discordias y con transición suave.

#### LA PLAZA DEL MEDITERRANEO

El espacio a definir tiene unas dimensiones de 430 m. desde Dr. Lluch al límite del Paseo Marítimo y 110 m. de ancho. Ello nos llevó a fraccionar ese gran espacio difícilmente aprensible, con una gran plaza central. Esta gran plaza es una respuesta arquitectónica a las nuevas necesidades propuestas: Fraccionar el gran espacio en tres, un parque articulación con la Avda. del Mediterráneo, la plaza definida por edificios de uso municipal y pórticos que la delimitan y separan del parque y la plaza de apertura al paseo Marítimo, la playa que acentuada por un conjunto de palmeras y un espigón rematado por un restaurante flotante que indique la importancia de la articulación.

Las dimensiones interiores de la plaza son de 160 m. por 70 m. muy similares a las plazas históricas conocidas.

El sector citado se asemeja a un huso, mas ancho al principio y mas estrecho al final, debido a las exigencias del Convenio AYUNTAMIENTO-MOPU y de la línea marítimo Terrestre.

La articulación mas importante de esta zona con la Ciudad la constituye el EJE que articula la PLAZA DE LOS NARANJOS con el Paseo Marítimo . La plaza de los naranjos estará rodeada de pórticos ante la imposibilidad de coordinar las edificaciones que la circundan. El eje después de atravesar el Sector, desemboca entre el Asilo del Carmen y el Sanatorio de la Malvarrosa en una plaza porticada frente al mar, que se prolonga con un paseo peatonal hasta un restaurante marítimo. Este eje divide aproximadamente el Paseo Marítimo en dos.

El eje siguiente sigue la trayectoria de la senda de la Carrasca, creando también una plaza que sectoriza el Paseo Marítimo.

El eje siguiente es el Camino de Vera, que desembocará en una plaza justamente a la altura del solar de Blasco Ibañez, cuyo destino será un museo cultural para su recuerdo.

### SECTOR III - ZONA PLAZA DEL MEDITERRANEO - ACEQUIA DE VERA

#### PLAZA DEL MEDITERRANEO

Dispone de ordenanza dibujada y está formada por cuatro cuerpos de edificios de tres plantas para uso municipal unidos por pórticos que separan de la plaza parque y de la plaza del paseo marítimo. Estos pórticos permiten la interrelación entre estas tres plazas. Un fondo testero de las viviendas protegidas que estará tratado como un monumento.

Esta plaza ayuda a controlar la circulación y el paso de la calle única de dos direcciones a dos calles.

#### LOS NUEVOS RESTAURANTES M. 5

Separan los viales de circulación del paseo Marítimo, disponen de ordenanza dibujada con dos plantas y terraza. Su tratamiento de terrazas con suelos y paneles separadores y dobles alturas, darán la nueva imagen de esta zona que dispondrá de jardines en los que se podrán disponer terrazas de uso público.

#### LAS MARGENES CENTRALES M. 6

Las viviendas M. 6 están tratadas como bloques de tres plantas con patio central.

#### M.7 y M.9

Estas viviendas están diseñadas como bloques de 4 plantas dando a Eugenia Viñes y las de la c/ Astilleros como se protegen las viviendas existentes tienen menos alturas y delante mantienen la tipología de jardín.

#### M. 13

Se ordena con una primera crujía de 5 m. de 3 plantas y la parte central de 4 plantas.

#### TERMAS VICTORIA M.8

Se protege calificación 2.. Delante de la calle de circulación se proyecta zona arbolada que separa del Paseo Marítimo y a la izquierda zona de parque.

#### ANTIGUO PUESTO DE PESCADORES M.11.

Se destinará a uso público. Reconstruyendo el volumen.

#### PORTICOS PLAZA DE LOS NARANJOS M.23

Los pórticos que definen la gran plaza de los Naranjos final del Bulebar del mismo nombre, son grandes pórticos de dos alturas, con la característica de ser espaciales, efecto que se consigue con la trama cuadrada que une los pilares.

#### PORTICOS PLAZA FRENTE AL MAR M.22

En el eje de los Naranjos. Son tratados con el mismo tipo de estructura. Estos pórticos controlarán las primeras vistas de la playa de esta zona y con el final del eje principal, que divide sensiblemente el paseo marítimo en dos y que se prolonga con el espigón y un restaurante flotante.

En el resto de la zona a la derecha de Isabel de Villena solo existen los Sanatorios y los Institutos y una nueva parcela de uso terciario M.16

Delante de esta zona se proyecta circulación y aparcamientos separados de la playa por la zona de bosquecillo y el paseo marítimo

#### MANZANAS YSABEL DE VILLENA-CAVITE ORDENANZAS M.14 y M.15

Están detalladas en las Ordenanzas específicas, conservando los chalets protegidos y destinando la parte posterior a uso de viviendas unifamiliares adosadas, salvo la M14 que está dibujada específicamente.

Todos los elementos arquitectónicos definidos en este Plan Especial del Paseo Marítimo, requerirán de un Proyecto Singular.



## PASEO MARITIMO

Está constituido por una franja de diez metros de anchura contigua a la arena, que será paseo peatonal, seguido de una franja de diecisiete metros de anchura, arbolada, con piso de tierra, formando un bosquecillo, a lo largo de todo el paseo.

La gran longitud de dos mil trescientos cincuenta metros está subdividida por las plazas y los sectores citados:

Así se distingue claramente el paseo del Sector B, delante de los restaurantes populares y Las Arenas. Y la gran Zona C subdividida, delante de los nuevos restaurantes, gran plaza de los Naranjos, con pórticos -- frente al mar. Zona hasta la plaza de la Carrasca, Zona hasta la plaza de la zona de Blasco Ibañez.

Aparte de por las plazas se acentúa la división en sectores por los espigones ligeros de madera, para entrar en el mar con plataformas finales, situadas a eje de las plazas de Vera, la Carrasca, del eje de los Naranjos del centro de los nuevos restaurantes y del eje de los Arenas.

El eje central de los Naranjos es el que se prolonga con un pabellón flotante, restaurante.

El Paseo Marítimo se prolonga articulado con el espigón del Puerto, Zona A, citado anteriormente.

## VIALES Y APARCAMIENTOS

El acceso por el puerto a través de la calle Juan Izquierdo será de treinta metros de ancho con doble circulación, de dos carriles separada por doble circulación separativa del BUS.

La gran plaza dispone igualmente de doble circulación, pero los carriles del BUS son periféricos, pegados a las aceras.

Dentro del gran paquete con circulación única definido por la Pl. del Mediterráneo y la plaza final del Camino de Vera, la circulación tendrá sentido hacia el final de la calle Nueva y sentido hacia el Puerto con Isabel de Villena y Eugenia Viñes, articulando nuevamente en la gran puerta de acceso, con la doble circulación de la plaza de Neptuno. El carril BUS será preferente, yendo siempre por la derecha. Estos viales están igualmente articulados con la circulación de la plaza de los Naranjos, de la Carrasca, de Vera y de la Avda. del Mediterráneo.

Los aparcamientos se han dispuesto a lo largo del recorrido, siempre amparados por vegetación y separados lo más posible del Paseo Marítimo, de forma que no resulte una ordenación dura. Las plazas de aparcamiento serán tres mil quinientos dispuestas de forma dispersa.

## NUEVA IMAGEN DEL LIMITE DE LA CIUDAD

En la primera zona se proyecta la remodelación de los restaurantes con imagen coordinada que responda a un criterio de globalidad que suprima imágenes con desorden individual.

En las Arenas se propone la reordenación de la fachada con la reconstrucción del segundo pabellón e imagen del primero.

En los nuevos restaurantes, comenzando por las puertas de acceso, se proyectan unas edificaciones de dos plantas con terrazas que den un orden inexistente.

En el eje de la Plaza de los Naranjos se proyectan unos Porticos paralelos al Mar que ordenan las fachadas posteriores. Nueva imagen de los chiriguitos diluidos a lo largo del Paseo. Estaran situados en las plazas y junto al Paseo Maritimo de forma que esten integrados debajo de Porticos iguales y seran de una planta ,con una imagen controlada y ordenanza dibujada.

En el resto del Paseo, confiamos en el arbolado que acompaña al mismo y que lo separa de la circulación rodada. Este arbolado servirá de gran controlador de las edificaciones exxistentes y de la gran contaminación visual que representan las imagenes superpuestas de los bloques de ocho plantas c sobre los chalets de Ysabel de Villena de pequeña altura.

## PROPUESTA GLOBAL DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PASEO MARITIMO

La propuesta que presentamos ha tenido en cuenta todos y cada uno de los elementos que influyen en la resolución del problema. Así hemos tenido en cuenta las clausulas del convenio M.O.P.U.-Ayuntamiento y la protección del litoral marítimo.

Las articulaciones del barrio del paseo con el distrito marítimo y con la Ciudad.

La estructuración del barrio con un anillo circulatorio y con la significación psicológica y arquitectónica de la Pl. del Mediterráneo que articula el barrio y lo inicia.

La articulación del Paseo del espigón del puerto con el paseo marítimo y con la ciudad.

La resolución del tráfico viario, ordenándolo en un anillo, en un solo sentido, dentro del barrio, proveyendo los aparcamientos necesarios, a lo largo del recorrido, protegidos con arbolado para su mayor integración.

La propuesta de un paseo marítimo blando, compuesto de una parte de diez metros en contacto con la arena y otra mayor de diecisiete metros de bosquecillo que separe de la edificación y de la circulación, y que evite la visión de los edificios de ocho plantas que emergen por detrás de las edificaciones de Eugenia Viñes e Isabel de Villena.

La recuperación de la línea marítimo-terrestre, concretamente en los restaurantes populares y la propuesta de una nueva imagen coherente y globalizadora.

La propuesta de recuperación de la imagen de las Arenas con el segundo pabellón a imagen del primero.

La propuesta de nuevos restaurantes dotacionales con dos plantas y una terraza con una imagen muy controlada y sutil en la zona siguiente a las Arenas hasta las Termas Victoria.

La propuesta de un pórtico en el plaza del mar, eje del Paseo, que de imagen a este tramo.

La estructuración del Paseo en zonas separadas por plazas y espigones que penetran en el mar y que en el eje central acaba con es un pabellón flotante.

Las ubicaciones para pequeños chiringuitos, plazas y espigones que completen las dotaciones para el uso del paseo y de la playa.

Igualmente las dotaciones en las áreas del paseo del espigón para el mismo uso de la población. Concretamente en la plaza contigua a la playa y en la rotonda final.

También se acentúa el eje de giro con un restaurante elevado con un mirador como punto importante del paseo, que domina el mismo y la playa.

En resumen volviendo al punto ocho de los criterios de ordenación:

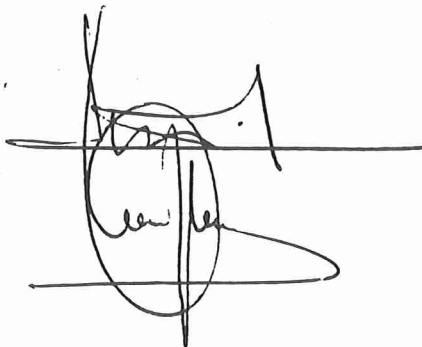
En conjunto, diseñar un Paseo Marítimo blando, sin invasión de la zona M-T, en equilibrio con los distintos usos y elementos que confluyen en el mismo. Con una imagen ordenada y sobria, que responda al carácter público, abierta a la vida ciudadana, que funcione con corrección y que en cualquier época del año tenga un aspecto digno de Valencia.

Valencia, Julio de 1.990

El equipo de Arquitectos

Miguel Colomina Barberá

Juan Luis Piñón Pallarés

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Miguel Colomina Barberá, written over a horizontal line.