

**DOCUMENT  
D'AL·LEGACIONS  
COL·LECTIVES**

**P . E . C**

**PLA ESPECIAL CABANYAL  
CANYAMELAR**

Que és, com s'ha fet i com fer servir-ho?

Este document amb les al·legacions contra el PEC Cabanyal-Canyamelar es realitza a partir de les conclusions de la jornada participativa que es va fer en Cabanyal-Horta el 9 de març de 2019, on un bon grapat de veïnes i de col·lectius, disconformes amb els documents que l'Ajuntament de València va presentar com exposició pública del PEC, van treballar col·lectivament per a reflectir idees i propostes sobre el barri on volen viure i criticar els punts del PEC que es consideren contraris al dret a la ciutat.

Ací és reflecteix el treball realitzat, les propostes i argumentacions que pensem han de fer reconsiderar a l'Ajuntament l'estratègia que estan desenvolupant per al Cabanyal-Canyamelar. Pots descarregar-te este document, emplenar amb les teues dades l'encapçalament i signar a la fi del document, per a després presentar-lo al registre d'entrada de l'Ajuntament.

O si ho prefereixes, pots descarregar el document d'al·legacions en versió resumida que conté una referència a este document, emplenar-lo (com s'ha explicat al paràgraf anterior) i donar-li'l a la gent del barri que estiga recollint-los. També pots presentar-lo tu mateix.

Amb el suport tècnic de:

## A L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

### AL·LEGACIONS AL PLA ESPECIAL DEL CABANYAL-CANYAMELAR (PEC)

\_\_\_\_\_, amb DNI \_\_\_\_\_ i adreça a efectes de notificacions al C/ \_\_\_\_\_, compareix davant de l'Ajuntament de València i **DIU**:

Que el Cabanyal-Canyamelar ja fa temps que ha esdevingut un símbol a la ciutat de València, tant dels despropòsits urbanístics megalòmans i autoritaris com de la resposta i organització veïnals en contra seua. Lamentem que en esta ocasió el pla proposat per l'administració, si bé no té els tocs delirants de plans anteriors, conté aspectes rebutjables perquè incompleix els principis que han d'inspirar la construcció del nostre barri, incorre en il·legalitats i s'ha elaborat amb una precipitació i una falta de cura i d'atenció al veïnat que no pot tindre sinó una resposta d'oposició contundent.

Que la Junta de Govern de l'Ajuntament de València, en Sessió Ordinària del dia 31 de gener de 2019 va resoldre sotmetre a informació pública durant un termini de 45 dies el Pla Especial Cabanyal-Canyamelar (PEC, d'ara en avant). Dins del termini indicat vinc a fer les següents

## AL·LEGACIONS

**Primera. Incompliment dels principis d'ocupació racional del sòl (LOTUP) i dels objectius del PEC mateix.**

D'acord amb la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Paisatge de la Comunitat Valenciana (LOTUP, d'ara en avant) s'estableixen els criteris d'ocupació racional del sòl que han de regir qualsevol planificació urbanística que es pose en marxa.

L'article 7 de la Llei estableix que cal que la planificació urbanística procure un desenvolupament territorial i urbanístic sostenible, prioritzant les actuacions de rehabilitació i renovació urbanes, front a noves ocupacions del territori; ordenant la seqüència espacial i temporal del desenvolupament urbanístic de forma

que tinga coherència amb les àrees urbanes ja existents; afavorint la qualitat dels teixits urbans i generant estructures i paisatges urbans coherents amb la ciutat mediterrània actual i afavorint l'ús del transport públic.

La previsió del PEC de construcció de nova vivenda i la seua disposició en el territori i característiques físiques, l'absència de plans de gestió de l'habitatge buit a la zona del Centre Històric Protegit i el silenci sobre la millora del servei de transport públic fan del PEC un pla que contradiu estos criteris, com es desenvoluparà en al·legacions posteriors. També contradiu l'anomenada «idea força» del pla mateix: «Recuperar el mar», donat que molts dels edificis projectats exerciran de barrera al mar.

L'article 8 LOTUP assenjala que a nivell paisagístic, les construccions s'adaptaran al medi en què se situen, tenint en compte els elements culturals existents; totes les actuacions garantirán la correcta visualització i accés al paisatge; les planificacions urbanístiques s'integraran en la morfologia del territori i del paisatge, preservant la identitat visual del lloc.

La morfologia i característiques dels edificis que es projecten i la seua disposició en el territori incompleix l'article 8, com es desenvoluparà en al·legacions posteriors.

L'article 12 LOTUP diu que per a millorar la vida a les ciutats, l'ordenació dels usos i del disseny urbà assegurarà un transport públic eficient, qualificat i fiable; i que els nous espais públics o la seua reforma han de configurar la imatge urbana com el resultat d'un projecte unitari i coherent amb la infraestructura verda i la xarxa d'espais dotacionals, i no com a el resultat residual i inconnex de les implantacions privades.

El PEC contempla una insuficient i desvirtuada planificació de zones verdes, inconnexes i d'escassa qualitat, a banda d'incoherents amb la història i el paisatge de Cabanyal-Canyamelar; així com una informació sobre els espais dotacionals fosca i poc definida. S'analitzarà més avant amb detall.

L'article 13 LOTUP, per últim, pel que fa a la cohesió social, ordena que la planificació territorial i urbanística procurarà les condicions necessàries per a aconseguir ciutats socialment integrades; fomentarà la participació ciutadana en totes les seues fases; reservarà sòl per a vivendes subjectes a algun règim de protecció pública amb una distribució territorial equilibrada; i els plans municipals reservaran dotacions públiques i sòl necessari per a implantar-les.

Les previsions de construcció d'algunes de les dotacions i equipaments projectades, com l'hotel o la residència d'estudiants, tindran un impacte negatiu en la cohesió social de la zona, ja que aprofundiran en els processos de turisticació i gentrificació, ja en fases perfectament recognoscibles al Cabanyal-Canyamelar. Això rebat també l'altra «idea força» del PEC: «Recuperar la població», perquè ambdós processos socio-urbanístics es caracteritzen per culminar amb l'expulsió de la població d'una zona. A més a més, la participació ciutadana en la tramitació del PEC ha estat insuficient. Estes idees es desenvoluparan en al·legacions posteriors.

**Segona. Incorrecta elecció del procediment d'avaluació ambiental i territorial estratègica simplificat. Correspon la tramitació pel procediment ordinari, d'acord amb els criteris de l'Annex VIII de la LOTUP.**

En sessió celebrada el dia 27 d'abril de 2018, la Junta de Govern Local acorda resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat per considerar que el PEC «no té efectes significatius sobre el medi ambient d'acord amb els criteris establits en l'annex VIII de la LOTUP».

Amb esta afirmació estava assumint la conclusió que l'equip redactor de la *Solicitud de inicio y DIE de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (PEC)* (d'octubre de 2017 i que va ser aprovat el 27 d'abril de 2018 per **la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de València**) hi realitza, quan diu: «*Al tratarse de un instrumento de planificación cuyas determinaciones se aplican sobre un ámbito urbano desarrollado y consolidado, no es previsible que se produzcan afecciones significativas sobre los elementos del medio ambiente natural.*»

Tanmateix, considerem que d'acord amb els criteris de l'annex VIII el PEC sí que té efectes significatius sobre el medi ambient (tal i com es desenvolupa a l'al·legació dedicada a les zones verdes i el medi ambient) i, per tant, hauria d'haver sigut tramitat pel procediment ordinari.

El primer criteri de l'annex fa referència a la mesura en què un plan estableix un marc per a projectes i altres activitats, ja siga per la seua ubicació, naturalesa o condicions de funcionament. Doncs bé, el PEC estableix un marc per a l'activitat hotelera a la subzona ENP, en una ubicació privilegiada al Cabanyal-Canyamelar que hauria de tindre un estudi d'impacte social, econòmic i ambiental en profunditat i que constitueix un motiu suficient per a escollir el tràmit ordinari. El mateix ocorre amb la residència d'estudiants que es projecta a la Unitat d'Execució 3. Ambdós elements, pel seu previsible impacte en processos urbans i socials com la gentrificació i la turistificació, han de ser objecte d'una profunditat d'estudi que no permet el procediment simplificat i que ni tan sols es menciona a la *Solicitud*. Més avant en este text aprofundirem sobre este impacte.

El segon criteri es refereix a la mesura en què el pla influeix en altres plans o programes que estiguen jerarquitats. El PEC influeix en l'antic PAI Piscinas (ara PIN Piscinas), i incideix sobre situacions urbanístiques estancades administrativament des de fa temps, per a les quals no fa cap referència de solució (este aspecte es desenvolupa més avant, a l'al·legació dedicada al PIN Piscinas). Este criteri, doncs, també hauria d'haver portat a l'administració a triar el procediment ordinari.

El tercer i quart criteris fan referència a la incidència mediambiental del pla. Es tracta d'un Pla Especial que pretén ordenar el territori i la urbanització d'una de les zones marítimes més rellevants de València, que pot tindre un impacte ambiental en l'ecosistema marítim i en el patrimoni cultural i paisagístic molt importants. A més, la proximitat amb el port infon una característica peculiar i determinant a l'hora de valorar la importància de la situació estratègica ambiental. Amb tot, també per esta banda es revela necessari el tràmit ordinari. També en parlem més avant.

Per a finalitzar, l'últim criteri de l'annex és «la incidència en el model territorial». De nou cal recordar la situació geogràfica estratègica del Cabanyal-Canyamelar i la significativa història (l'antiga i la recent) del barri: ambdues són l'evidència de la important incidència de les actuacions urbanístiques que s'hi porten a terme i justifiquen l'elecció del procediment ordinari.

### **Tercera. Incompliment dels compromisos quant a participació ciutadana en la redacció del Pla.**

La participació pública, en especial als plans urbanístics, no han de ser tràmits sense cap vinculació jurídica, sinó que l'ordenament jurídic els atorga funcions concretes. A més, l'evolució de les tècniques socials demostren la virtualitat de la participació com a forma de millorar, legitimar i cohesionar processos de participació tècnica.

La LOTUP, al seu preàmbul assenyala que

*“Esta transparencia también está garantizada por la participación pública que se realizará en los términos que exige el proceso de evaluación ambiental estratégica. Con ello, se alcanzará una mayor legitimidad en las decisiones territoriales que se adopten respecto a dichos instrumentos, las cuales tienen una elevada repercusión sobre la calidad de vida de los ciudadanos y sobre el desarrollo sostenible del territorio.”*

I així es recull a la LOTUP a l'article 2.3.c), al 6.2.c) on s'assenyala que les mesures es formularan com a resultat de la participació pública. A més, diferencia clarament la participació ciutadana de la transparència i el dret a la informació (art. 13.3).

Tenint en compte l'anterior, es manifesta que en la redacció i l'elaboració del Pla **no s'han respectat els espais de presa de decisió previstos pel procés de participació pública del PEC** (detallats en el capítol 5 de la

Memòria Informativa, pàgines 147 i 155). Tot i que sí que es va donar una gran activitat participativa durant la fase prèvia, va quedar anul·lada durant la fase de redacció.

Este argument es veu reforçat per la nul·la transparència i comunicació amb l'estructura de governança plantejada durant la fase de presa de decisions i redacció del Pla. Esta falta de compromís real amb el procés participatiu es va reflectir clarament, entre altres coses, en dos incompliments greus de la planificació acordada: la jornada de taller i construcció col·lectiva d'estratègies no va ser realitzada; i no es va fomentar una continuïtat dels grups de treball plantejats durant la fase prèvia. Es va vulnerar, per tant, l'article 53.1 LOTUP.

Estes mancances han produït que alguns agents i entitats del barri no hagen pogut implicar-se i participar amb les seues aportacions en el Pla. Per tant, i en la pràctica, el procés de participació va quedar reduït a algunes reunions de convocatòria privada amb certs col·lectius, cosa que en absolut representa un intent d'interlocució amb totes les visions i els parers d'un barri tan plural com el Cabanyal.

Així, tal com evidencia l'Annex 4 del PEC, no s'ha realitzat cap reunió des de la presentació del DIE (07/07/2017), la qual cosa dóna a entendre que el procés de participació ha finalitzat abans del que estava previst, no donant cap continuïtat als espais de participació articulats i impossibilitant la implicació ciutadana en la fase de redacció del Pla.

En canvi, les veïnes del Cabanyal-Canyamelar i de la ciutat de València hem anat descobrint mitjançant nombrosos articles de premsa<sup>1</sup> que no s'han respectat els espais de governança establerts a l'hora de prendre certes decisions i s'han pres per alguns col·lectius específics del barri als despatxos de l'Ajuntament.

Tampoc romanen actius els dispositius presencials de seguiment, que sí apareixen a la pàgina 147 de la memòria informativa. Trobem, a més, altres carències importants com poden ser:

Respecte a l'**Annex 1 del PEC**, hauria de fer-se esment a l'origen d'este anàlisi DAFO, quina metodologia es va dur a terme per a la seua obtenció i quines febleses i amenaces pretén resoldre el pla, i quines de les fortaleeses i oportunitats pensa aprofitar.

L'**Annex 2 del PEC**, no contextualitza d'on vénen les propostes seleccionades ni quins criteris s'han tingut en compte a l'hora d'aquesta selecció. Els processos de participació no són llistats d'idees, sinó processos d'interacció entre tècnics i ciutadania en la qual s'arriben a propostes consensuades i prioritzades.

---

<sup>1</sup> [https://www.eldiario.es/cv/Acuerdo-Cabanyal-Ayuntamiento-construir-viviendas\\_0\\_745776279.html](https://www.eldiario.es/cv/Acuerdo-Cabanyal-Ayuntamiento-construir-viviendas_0_745776279.html)

Són moltes les propostes que es recullen en el llistat que van ser rebutjades en els primers moments del procés Va Cabanyall, i que no arribaren als tallers de selecció i prioritització, però apareixen ara en el document final. Tampoc apareix una explicació de quines d'estes propostes s'han tingut en compte en el document final del PEC, vulnerant-se l'article 53.7 LOTUP.

En definitiva, s'ha d'estar al procés que es recull a la pàgina web <https://pecplaespecial.wordpress.com/como-puedo-implicarme/> on es pot observar el procés de participació, les seues conclusions, i les contradiccions i mancances dels documents que es presenten del PEC.

#### **Quarta. Sobre les qüestions de l'habitatge que afecten el veïnat.**

Proposa el PEC la construcció de 1.042 vivendes noves, 466 de les quals seran lliures. Contra la construcció proposada en el document al·legat, **plantegem la reconstrucció i rehabilitació d'habitatges dins del Centre Històric Protegit**, per tal de fomentar eixa reconstrucció del barri des de dins i no des de les Unitats d'execució. Hi ha més de 200 solars dins del barri consolidat, dels quals bona part són públics. A més, s'observen en els plànols de diagnosi més de 250 edificis en mal estat i amb necessitats de rehabilitació. També trobem una gran part del parc d'habitatge buit, com ara vorem.

Com que el Pla actua sobre un espai protegit (BIC), es fa necessari que qualsevol actuació urbanística siga de protecció, com estableix la normativa de Patrimoni Cultural. A més, les actuacions integrades que afecten a allò urbà, és a dir, socialment, arquitectònicament i paisatgística, han de ser molt curoses de no afectar negativament els elements que li donen una identitat pròpia i mereixedora de protecció.

Pareix una evidència que qualsevol pla que pretenga protegir el barri en general i la zona BIC en particular, ha de passar per proposar mesures concretes que corregisquen les situacions de baixa densitat urbana al CHP. Pensem que les actuacions contemplades al PEC no són respectuoses amb les qüestions assenyalades i, a més, trobem a faltar actuacions concretes per corregir altres fenòmens, que anirem desenvolupant, que posen en risc les condicions singulars del Cabanyal-Canyamelar.

**Si aprofitem eixos espais buits dins del barri consolidat, es podrien baixar les altures de les UE's sense haver de renunciar a cap habitatge dotacional ni de VPO.** Per tant estaríem fomentant la reconstrucció del barri, i limitant l'entrada de noves rendes que puguen aprofundir en la gentrificació, mitjançant la vivenda lliure. Fomentariem així la cohesió social i el manteniment i enfortiment de les xarxes comunitàries. La sostenibilitat econòmica podria garantir-se mitjançant la cessió de solars a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús i, la gestió d'habitatges en mal estat a xicotetes empreses i cooperatives que gestionen la reconstrucció i lloguen a preus



socials els habitatges (s'avança en esta idea en al·legacions posteriors). D'esta forma podríem reconstruir el barri sense necessitat de gestionar plusvàlues ni d'atorgar les obres i gestions a grans empreses constructores. Així, també es facilitaria la contractació i dinamització de les mateixes veïnes del barri, produint-se un cercle virtuós que l'Ajuntament ha de contemplar.

A més, la proposta és coherent (com no ho és el desenvolupament de les UE's al PEC) amb els **objectius fixats en el Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana**, en relació als habitatges i l'accés a la vivenda, que són els següents:

1. **Suelo.** *Conseguir una ciudad compacta, sin vacíos urbanos y con equilibrio entre la población y los servicios dotacionales dispuestos (ocupación eficiente del suelo), diversa con equilibrio entre la oferta y la demanda de usos (uso eficiente del suelo) e integrada con el medio natural y rural que la rodea.*

Com déiem, els més de 200 solars que hi ha entre Ramon Llull i el límit oest de la delimitació d'actuació del PEC no han sigut objecte d'intervenció per part d'este. Tampoc els edificis en mal estat. Si bé les inversions relatives al PIP contempen alguna reedificació, no es consideren suficients.

De fet, a l'hora de fer el càlcul de l'Índex d'Edificabilitat Bruta (IER), pel que s'exposa en la memòria informativa, sembla que no es pren en consideració els buits que provoquen tots els solars provocats pel PEPRI que va ser "*afortunadamente abortado*" (en paraules de la memòria informativa). És a dir, pareix que el càlcul es fa segons cadastre i no segons el Pla d'Ordenació vigent, com s'hauria de fer. La Memòria Informativa diu:

*Índice unitario muy inferior al límite de referencia de 1 m2tR / m2s establecido en el artículo 36.4 de la LOTUP, lo que implica la ausencia de impedimento legal para poder incrementar la edificabilidad en las actuaciones previstas en el PEC en las dimensiones precisas para poder satisfacer el cumplimiento de los objetivos básicos previstos que presiden la formulación de este Plan Especial.*

Per la qual cosa, és necessari dotar de transparència el càlcul d'este índex i en el cas que s'haguera utilitzat la "superfície edificada residencial" segons cadastre, es fa imprescindible recalculer l'índex comptabilitzant els forats urbans dins de la superfície edificada (m2tR) segons el plantejament vigent. D'una altra manera s'estaria portant a terme una perversió de l'índex que significaria la possibilitat d'una major edificabilitat sense comptabilitzar l'edificabilitat potencial del barri i, sent fonament de l'edificabilitat, el PEC seria nul.

Un altre principi del **Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana** és:

*2. Patrimonio Edificado. Sobre la ciudad edificada, el objetivo es fomentar la rehabilitación del parque de viviendas para mejorar su habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética.*

Tanmateix, al PEC no es fa cap referència ni es planteja cap instrument ni estratègia en un pla especial urbà que hauria estat necessàriament de protecció, a la millora i reconstrucció d'un patrimoni arquitectònic i social que té la consideració de BIC. A més, l'article 43 LOTUP estableix que els Plans Especials tenen la finalitat d'establir "les actuacions de rehabilitació, regeneració o renovació sobre el mitjà urbà" que no s'estan observant en el document al·legat.

El fet que no es porte a terme cap actuació en la zona BIC, a banda de ser incoherent amb la LOTUP, amb la consideració BIC del barri, amb el Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana, ho és també amb els mateixos principis establits al PEC quan s'afirma que:

*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)...*

A més, el document titulat com "Solicitud de inicio y DIE de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (PEC)", **contemplava l'actuació preferent a la "Zona Zero"** del Cabanyal, considerant la intervenció en esta àrea la prioritat de l'execució del PEC.

*"[...] incrementos de aprovechamiento y de Viviendas (y usos complementarios) se disponen en las Unidades de Ejecución señaladas, y en los solares existentes en el "consolidado", en concreto, en la denominada "Zona Cero", área prioritaria y preferente de regeneración urbana, dadas las comprometidas características sociales que presenta en la actualidad."*

Per la qual cosa, entenem que s'ha de reescriure el PEC incidint en el barri històric, rehabilitant-ho i millorant les condicions socials de l'espai. Eixe ha de ser l'objectiu principal de qualsevol Pla Urbanístic que s'aplique sobre un conjunt patrimonial tan rellevant com el del Cabanyal-Canyamelar (BIC), però també sobre qualsevol espai urbà si volem allunyar-nos de pràctiques especulatives i expansives.

És una obligació per a l'Administració, en virtut de l'article 34 de la Llei 3/1998, d'11 de juny, del Patrimoni Cultural Valencià, que qualsevol pla urbanístic que afecte un Conjunt Històric s'haurà de fer mitjançant un pla especial de protecció, o anàleg, que tinga en compte amb els criteris establits per l'article 39, entre altres:

*a) Se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permitirán modificaciones de alineaciones,*

*alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, salvo que contribuyan a la mejor conservación general del Conjunto.*

*d) Se determinarán las posibles zonas de rehabilitación que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas compatibles con los valores del Conjunto.*

I pareix una evidència pel que acabem d'exposar i perquè el PEC no genera cap instrument de millora, rehabilitació i reconstrucció de la vida social i el conjunt històric com a valor a protegir immaterial. L'esborrany al qual al·leguem no respon als requeriments que fa la normativa citada.

Tampoc resulta coherent amb les fitxes de protecció annexades a les normes urbanístiques, quan estableix, al parlar de la protecció que rebrà l'espai considerat BIC i el nucli històric que s'ha de protegir, entre altres:

*“3.- Parcelario menudo: la herencia del Cabanyal de barracas se hace notar en el parcelario, caracterizado por parcelas estrechas y alargadas con orientación E-O. El carácter menudo de las parcelas ha fomentado la esencia popular de la propiedad y las limitaciones de altura, y la orientación E-O la optimización de las condiciones climáticas de la playa.*

*6.- Relación directa con la calle: la trama urbana y las casas de escasa altura y con acceso directo al exterior, responden a y modelan unas formas de vida singulares, definidas por una relación intensa con la calle. Ésta se convierte en prolongación de la casa, un espacio híbrido en el que se confunde lo público y lo privado, y que es conquistado para la sociabilidad con el vecindario, generando así convivencia y sentimiento de comunidad.”*

*“[...] la especulación urbanística de mano del desarrollismo de los años 60 y 70, momento en que los espacios vacíos y la ruina creada por los acontecimientos anteriores fueron aprovechados para levantar fincas de muchas alturas que alteraron el paisaje urbano tradicional del Cabanyal, sobre todo en torno a las travesías y las calles de la Reina y del Doctor Lluç.”*

Observem que el mateix document parla de la rehabilitació com una actuació urgent i que atorga protecció especial i afirma la necessitat de protegir la forma i la identitat del barri i la vida al carrer. Però no trobem solucions que actuen sobre el nucli a protegir quant a la vida social, el repoblament i la reconstrucció dels forats urbans que degraden el Cabanyal-Canyamelar.

En canvi es plantegen Unitats d'Execució amb la intenció d'edificar grans acumulacions d'habitatge en perjudici, en primer lloc de “*la orientación de las condiciones climáticas de la playa*”, com es desenvolupa més

avant en el cos d'estes al·legacions; i en segon lloc, i com ara desenvoluparem, de les classes populars i mitjanes que habiten el barri i poden patir el procés d'expulsió i substitució que provoca la gentrificació.

Un altre dels principis del **Pla Especial de Directrius de Qualitat Urbana és:**

**6. Vivienda.** *Hacer efectivo el derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada con una oferta tipológica diversa y distribuida equilibradamente en la ciudad.*

Si bé el document presenta la intenció de construir vivenda protegida i dotacional, la gran quantitat d'habitatge lliure que es projecta pot aprofundir en el procés evident de gentrificació que pateix el barri i generar, de forma molt possible, l'efecte pervers d'expulsar a les persones veïnes. És evident que l'efecte és contrari als principis perseguits pel PEC i per l'equip de govern de l'Ajuntament. En concret a la "recuperació de la Població".

L'enorme increment poblacional que contempla el PEC, d'una població actual de 20.170 passaríem a una de 29.010, és a dir, més d'un 43% de nous habitants al barri, als quals caldria sumar els nous habitants dels edificis que a poc a poc es foren reconstruint als solars buits. Això de segur que provocarà un procés de pèrdua d'identitat i d'eliminació de les xarxes comunitàries existents i que, segons els principis del document es pretenen consolidar. A més, la gran quantitat d'habitatges nous, com ja hem argumentat més amunt, provocarà necessàriament un enfortiment de les dinàmiques de gentrificació.

A més, si en l'esborrany aprovat per la Junta de Govern Local es contemplava l'increment d'habitatges previst en el sòl consolidat,

*"B) Incremento de nuevas viviendas en el Suelo Consolidado. En este Documento de Inicio se prevén las siguientes nuevas viviendas en el "consolidado", en los solares existentes tanto de la Zona Cero como en el resto del barrio, considerando también como solares las parcelas que alberguen edificaciones en situación de precariedad o en condiciones de ruina. B).1.- En solares de la Zona Cero: 25.000 m2 tR y 250 viviendas. B).2.- En el resto de solares: 25.000 m2 tR y 250 viviendas."*

al nou document desapareixen les referències a este increment. D'esta forma el càlcul realitzat es perverteix, ja que no té en consideració l'increment que es produirà amb la reconstrucció que es preveu amb el temps del barri consolidat. En qualsevol cas, pensem que la supressió de les referències a la reconstrucció d'este àmbit no són conseqüents amb els objectius del PEC ni es poden consentir en l'elaboració de la diagnosi.

Proposem, en canvi, triar mesures estratègiques quant a la reconstrucció en les parcel·les buides, la rehabilitació dels habitatges en estat ruïnós i, sobretot, de dissenyar actuacions d'intervenció que busquen la reapropiació de les vivendes buides per part de noves veïnes. Segons s'explica en la memòria informativa,

*“Utilizando datos del Padrón (nº de hojas familiares y su tamaño medio) y del Catastro (nº de viviendas y su tamaño medio, y nº de habitantes) y a falta de su comprobación in situ, hay unas 2750 viviendas vacías (el 24% del total).”*

El mecanisme de construcció pels que opta el documenta al·legat, poden generar alts índex de segregació urbana segons les tipologies de vivenda projectada per zones. Això, que es podria resoldre optant per la rehabilitació i reconstrucció de l'espai urbà consolidat, és clarament contradictori amb l'article 8.1 de la Llei 2/2017 de la Funció Social de l'Habitatge de la Generalitat Valenciana.

És absolutament prioritari, per a protegir l'essència del Cabanyal, que qualsevol pla d'actuació prioritze l'ocupació d'aquestes immobles abans de planificar qualsevol edificació addicional més enllà d'omplir els forats urbans. Les dos actuacions, un pla integral de mobilització del parc d'habitatge i actuacions de reconstrucció, calen per revitalitzar l'àmbit d'actuació i dotar al pla d'un caràcter de protecció. Tal com estableix el Pla Especial de Qualitats Urbanes (fitxa àrea funcional àmbit 8):

*La oferta de vivienda debe mejorarse fomentando la rehabilitación de viviendas vacías y edificios que lo precisen, la edificación de solares vacantes y la posible generación de incrementos de aprovechamiento.*

**Cinquena. El PEC no fa un estudi d'impacte social amb la finalitat de implementar les dotacions necessàries en relació a l'augment de població previst.**

El Pla Especial que estem al·legant no fa un estudi seriós de la realitat social del barri. No entra a analitzar les dinàmiques de gentrificació, encara que accepta que s'estan donant. **Tampoc es fa un estudi de l'impacte que pot tindre la construcció de 466 vivendes lliures** i de 288 de protecció, ni tampoc s'estudia quins efectes provoquen els forats buits i la quantitat d'habitatge en mal estat i buit.

S'utilitza un criteri en el mapa de vulnerabilitats (D.05-Plànols de diagnòstic) que no coincideix amb els criteris del visor VEUS de la Generalitat<sup>2</sup>, i això mostra la mancança de rigor i estudi en profunditat de les condicions prèvies i la fonamentació de les mesures del PEC.

És absolutament necessari, estudiar l'impacte del PEC i les necessitats socials i característiques d'exclusió del barri. A més, si analitzem el plànol d'exclusió, hem d'observar, el que per altra banda és una evidència, que **les zones de vulnerabilitat es concentren en la Zona Zero** (o "d'acció preferent" com es denominava en l'anterior esborrany). Doncs bé, com ja hem dit, cap actuació específica de rehabilitació, reconstrucció o repoblació en este sentit s'ha dissenyat en eixe àmbit.

La **mancança d'una anàlisi seriosa i la falta de compliment dels compromisos adquirits en el procés de participació del PEC i dels que es van plantejar amb motiu de l'EDUSI** (l'Estratègia de Desenvolupament Urbà Sostenible Integrat, amb fons FEDER de l'UE), fan que **no existisca una previsió de l'impacte de l'augment poblacional previst en la dotació existent a l'àmbit d'execució**. L'article 13 LOTUP exigeix que la planificació cerque la cohesió social i el respecte als mecanismes de participació ciutadana. La mateixa anàlisi fa el Pla Especial de Qualitats Urbanes que fa AUMSA quan estableix que:

*La mejora de las dotaciones de proximidad que se han señalado como deficitarias, exige de un análisis más en detalle de la disponibilidad tanto de parcelas dotacionales vacantes como de los equipamientos en servicio para poder evaluar si dan servicio al máximo de sus posibilidades o es posible compatibilizar su uso actual con alguno de los usos de los que el AF08 carece. La ubicación de este tipo de equipamientos en los bajos de los bloques residenciales para los que exista compatibilidad de uso es una posibilidad a valorar. En última instancia habrá que recurrir a equipamientos externos, aun siendo lo más próximas posibles, al AF08, con capacidad para dar servicio a las necesidades de esta área funcional o posibilidad de ampliación de sus instalaciones con el mismo fin.*

S'ha de concloure, de conformitat amb l'article 12 LOTUP, que **un Pla Especial, que ha de ser de protecció, no pot eludir l'elaboració d'un seriós estudi de l'impacte que l'augment poblacional puga tindre** en la infraestructura dotacional. A més, la prevista pel PEC, com la residencial universitària, o la que es contempla en el PIN, pareix que pot no respondre a les necessitats del veïnat.

---

<sup>2</sup> Visor d'Espais Urbans Sensibles de la Comunitat Valenciana. Conselleria d'Habitatge de la Generalitat Valenciana. Per a més informació: Directrius per al desenrotllament d'Estratègies de regeneració Urbana per a municipis de la Comunitat Valenciana.

[http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/166160274/DIRECTRIUS\\_ERU\\_V2\\_Juliol\\_2018\\_3.pdf/aed381ff-7de6-4083-bba9-b6b9b84e7c61](http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/166160274/DIRECTRIUS_ERU_V2_Juliol_2018_3.pdf/aed381ff-7de6-4083-bba9-b6b9b84e7c61)

Per si fóra poc, si el PEC no contempla un increment significatiu de la infraestructura dotacional, sí que s'encarrega d'enderrocar el projecte comunitari Cabanyal-Horta, eliminant un espai d'intercanvi i de creació de comunitat i identitat (com es desenvolupa en al·legacions posteriors).

## **Sisena. Les previsions del PEC no tenen en compte la forta pressió turística i especuladora que sofreix el Cabanyal-Canyamelar.**

El PEC reconeix que la turistificació pot ser un problema que aprofundisca la dinàmica de gentrificació que es dóna a l'àmbit d'actuació i que té la capacitat de pervertir les dinàmiques socials i diluir el teixit associatiu del barri.

Això mateix ha reconegut el Ple de l'Ajuntament de València, en sessió de 22 de febrer de 2018 al decretar la suspensió de noves llicències al barri de Ciutat Vella i ho fa el mateix document del PEC quan estableix uns índex de referència per a observar la possibilitat de suspendre la concessió de noves llicències, que es regula al Capítol 3, secció primera de les normes urbanístiques:

*Artículo 1.47.- Posibilidad de limitación de uso Residencial vivienda turística (Rvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.*

*1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, podrá limitar total o parcialmente y definitiva o temporalmente la implantación del uso cuando se aprecie, de forma fehaciente sobre la base de informes de los servicios técnicos municipales en materia de urbanismo, turismo y policía, que se ha producido un desarrollo efectivo de este uso en todo o parte del ámbito del PEC que afecte gravemente a la normal convivencia vecinal y ciudadana.*

*2. Para determinar si se produce la situación descrita en el número anterior de este mismo artículo, el ayuntamiento tomará como referencia el destino a este uso Residencial vivienda turística (Rvt) de los edificios de viviendas de la zona o subzona de ordenación correspondiente que altere de forma sustancial el uso dominante de cada zona o subzona de ordenación.*

*Como indicio de la existencia de alteración sustancial del uso dominante de la zona de ordenación se considerará un porcentaje de destino a uso Residencial vivienda turística (Rvt) de los edificios de viviendas correspondiente a un 10 % del número de viviendas en la zona situada dentro del ámbito delimitado por las calles de Dr. Lluç, Serrería, Avenida de los Naranjos y Francisco Cubells, no permitiéndose superar esta cuantía encada una de las manzanas, y de un*

*30% en la zona situada entre Dr. Lluch y la playa. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en las Fichas Urbanísticas de las Unidades de Actuación.*

*3. La limitación que se regula en este artículo, podrá ser modificada al alza o a la baja por el Ayuntamiento previa realización de los estudios técnicos que lo justifiquen y la emisión de informes de los servicios técnicos municipales competentes.*

Considerem que la disposició, encara que ben intencionada, no és suficient. En primer lloc s'estableixen uns índex absolutament desproporcionats. Si en Ciutat Vella, amb un cens de 18.735 d'habitatges, i una oferta de 1.755 apartaments turístics en abril de 2018 (segons el visor datahippo<sup>3</sup>), és a dir, un 9,37% de les vivendes s'oferien en plataformes digitals com apartaments turístics i això va motivar la suspensió de noves llicències; no s'entén que en un barri socialment popular, s'accepten com índex de referència per a plantejar possibles mesures, un 10% en el nucli històric i un 30% dels habitatges en la zona més propera a la franja marítima.

A més, les disposicions no estableixen de quina manera es controlaran els nivells de vivenda turística, ja que, més enllà del registre municipal, sabem que l'oferta de les VUT's és bastant superior pels habitatges turístics ocasionals i els no registrats, que també contribueixen a la turistificació i museificació dels barris.

Per això cal fer una reducció dels índexs proposats i un tractament unitari a tot l'àmbit. Fer-les vinculants i no potestatives per al govern municipal de torn, i crear els mecanismes de control adequats per a que les disposicions no queden en un enunciat de mesures sense aplicació pràctica. A properes al·legacions es tracten més aspectes al voltant d'esta qüestió.

A més s'imposa la necessitat d'establir una taxa turística que, entre altres coses, contribuïska al finançament dels projectes de reconfiguració i protecció urbanes, justificada en l'ús dels equipaments i la degradació que el turisme provoca en els entorns saturats.

---

<sup>3</sup> <https://www.levante-emv.com/valencia/2018/04/29/ciudad-cuenta-cerca-7000-apartamentos/1710805.html> A la web <https://datahippo.org/es/> es recull la quantitat d'apartaments turístics que s'oferien als portals com Airbnb.



## Setena. Sobre les altures i la disposició dels edificis projectats a l'espai del PEC.

### Les altures màximes a les unitats d'execució

Considerem que les altures permeses pel PEC a les diferents Unitats d'Execució (UE) són excessives perquè trenquen amb l'harmonia arquitectònica i paisagística de la zona i, per tant, incompleixen les disposicions de la LOTUP i del PEC mateix.

**Per tal d'ajustar-se als criteris legals, el número de plantes a tota la zona d'actuació del PEC (i no només a la zona BIC o del Centre Històric Protegit) ha de ser d'un màxim de 3 (planta baixa + dues altures).**

L'article 7 de la LOTUP estableix que cal que la planificació urbanística es faci de forma que tinga coherència amb les àrees urbanes ja existents i que genere paisatges urbans coherents. Per això, resulta inacceptable construir edificis de més de tres altures a un barri on, com es diu al Tom I del Catàleg Cultural del PEC (p. 65 i 66) *«hasta la irrupción en la trama del Cabanyal de fincas de más de seis alturas en los años 60 y 70, la tónica en el barrio había sido la construcción de viviendas de dos o tres alturas [...] que garantizaban un acceso directo a la calle desde las viviendas»*.

L'altura dels edificis d'un barri, especialment en el cas del Cabanyal-Canyamelar on esta característica concreta ha estat un tret definidor de l'arquitectura i el paisatge clàssics fins l'arribada del model urbanístic devastador dels anys 60 i 70, té el seu valor i importància en el fet que parla de la forma de vida i de relació de les persones que l'habiten. Com molt bé assenyala el PEC al mateix Tom citat abans (p. 69): *«la altura de los inmuebles y su organización interna condiciona las maneras en que los habitantes se relacionan y se apropian del espacio público más inmediato»*. No s'entén, doncs, el plantejament de finques de fins a sis altures en les Unitats d'Execució 2 i 4.

### La disposició i el tamany de les edificacions de les UE Dr. Lluch i Mediterrani

L'altura de les edificacions del Cabanyal-Canyamelar té també una funció d'optimitzar la relació amb la mar i les especials condicions climatològiques que eixa relació privilegiada atorga a la zona. Com que són edificis baixos, la brisa de la mar no troba obstacles insalvables i afavoreix la suavitat de les temperatures i el refrescament dels punts de calor. El PEC reconeix (i la LOTUP ho té en compte al llarg de tot el seu articulat) que la qüestió ambiental en relació amb el canvi climàtic és fonamental en el disseny de les ciutats (aprofundim en este aspecte més avant). No debades, segons dades de l'Agència Estatal de Meteorologia, els estius duren ara cinc setmanes més que a 1980. Per això, a una ciutat tan calorosa com València cal tindre molta cura d'aquells elements que la refreden, fonamentalment les zones verdes i la mar. El PEC, al Tom I del Catàleg

Cultural (p. 34), assenyala que la relació de la zona amb la platja i amb la mar «*es un factor indispensable en la calidad de vida del barrio, debido a la suavidad de las temperaturas y los regímenes de las brisas, y también a la construcción identitaria de sus habitantes*». Tanmateix, en clara contradicció amb el que s'acaba de dir, el PEC planifica una sèrie d'edificis a la subzona Entorn Piscines, la Unitat d'Execució 2 i la Unitat d'Execució 1 que no crearan sinó una barrera per a la influència de la mar a tot el Centre Històric Protegit.

Per a acabar, també la mida de les parcel·les és incoherent amb la idiosincràsia arquitectònica, paisagística i social del territori. Com bé s'explica al mateix Tom del Catàleg Cultural del PEC (p. 35): «*El carácter menudo de las parcelas ha fomentado el carácter popular de la propiedad y las limitaciones de altura, y la orientación este-oeste la optimización de las condiciones climáticas de la playa*». Ara, però, es plantegen blocs d'elevada altura, en un traçat que crearà una barrera amb la mar i amb una mida de les parcel·les contrària a la formulació dels principis del PEC mateix.

## Huitena. Sobre l'habitatge protegit i el seu finançament.

### L'habitatge que es «perd» per la reducció de les altures

La reducció de les altures que es planteja comportarà la pèrdua d'una part de l'habitatge de protecció pública projectat. En este sentit, considerem que cal:

- Mantindre en qualsevol cas els percentatges previstos al PEC respecte de vivenda lliure i vivenda de protecció oficial.
- Compensar la pèrdua encara restant amb un pla d'activació i ús dels habitatges de titularitat pública disseminats per la coneguda com Zona Zero i altres ubicacions del Cabanyal-Canyamelar. Com assenyala la "Solicitud de inicio y DIE de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (PEC)": "*este diagnóstico no puede acabar sin hacer mención a las propiedades públicas en el barrio. En efecto, en los años de vigencia del PEPR de 2001 se adquirieron edificios para hacer realidad la Prolongación de la Avenida y, por lo tanto, situados en la zona degradada descrita. Estamos hablando de unas 120 casas completas que con las viviendas en edificios emplazados en casi 100 parcelas, suponen unas 450 viviendas de propiedad pública, a los que habría que añadir más de 170 solares. Además, buena parte del suelo situado entre Dr. Lluch y la Playa, quedó en manos públicas tras los desplazamientos de la línea de la Zona Marítimo Terrestre efectuados durante el siglo pasado. Parte de ese suelo está afectado por concesiones que están a punto de finalizar o incluso finalizadas, pero existen en la actualidad 59.500 m<sup>2</sup> de suelo público sin uso al Este de Dr. Lluch*".

- Ordre plans de mobilització de l'habitatge buit del barri, el qual segons previsions del PEC mateix, assoleix una quantitat aproximada de 2.750 vivendes. Tal i com recull el document anomenat "Solicitud de inicio y DIE de la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial Cabanyal-Canyamelar y su entorno urbano (PEC)": *"Utilizando datos del Padrón (nº de hojas familiares y su tamaño medio) y del Catastro (nº de viviendas y su tamaño medio, y nº de habitantes) y a falta de su comprobación in situ, hay unas 2750 viviendas vacías (el 24% del total)"*.

En definitiva, només tenint en compte la informació utilitzada pels redactors del PEC, es revela innecessària la construcció de noves vivendes. Com s'ha dit més amunt, no s'ha realitzat un estudi sobre la necessitat de creixement poblacional del Cabanyal-Canyamelar, per la qual cosa no s'entén justificada la construcció de nova vivenda lliure. I pel que fa a l'habitatge social que es planifica, tampoc és necessària, a la vista de la potencial quantitat d'habitatges buits al barri, que podrien adquirir un ús públic a partir de programes d'habitatge diversos, molt més econòmics per a l'administració i amb menys impacte urbanístic i social.

#### Altres línies de finançament d'habitatge assequible

Altres programes i línies de finançament d'habitatge públic o assequible que podria substituir la construcció de la innecessària vivenda lliure i que tindrien un impacte econòmic previsiblement molt menor al que es desprén de l'actual PEC són:

- Ajudes ARRU: podrien sol·licitar-se pels agents executors de les actuacions per a rehabilitació d'edificis o vivendes i els espais públics adjacents i per a construir edificis prèviament enderrocats.
- PIP: permetria la reedificació o rehabilitació d'edificis de titularitat pública, és a dir, permetria donar ús als habitatges de propietat municipal que hi ha a la Zona Zero i altres punts del barri i que integren part d'eixes 2.750 vivendes buides a què es refereix el PEC.
- Masoveria urbana<sup>4</sup>: ja existeixen alguns exemples d'esta forma de treball i finançament (per exemple, a Sant Cugat) per la qual es fa una cessió de gestió a una cooperativa que s'encarrega de coordinar les obres de rehabilitació d'un edifici o habitatge. Després s'hi estableixen lloguers assequibles o socials a canvi de l'obligació dels inquilins d'ocupar-se de la millora, manteniment i rehabilitació de les vivendes i l'edifici.

---

<sup>4</sup> Formes i exemples d'aplicació es poden trobar a la Guia de Masoveria Urbana de la Diputació de Barcelona (2017), que és un document de caràcter pragmàtic orientat a donar les eines necessàries perquè governs municipals apliquen la figura de la masoveria urbana, incloent-hi multitud de referències legals que garanteixen la seua viabilitat jurídica.

- EDUSI: els nodrits fons d'este pla podrien aprofitar-se per l'Ajuntament de València per a finançar la rehabilitació de les vivendes del Cabanyal-Canyamelar i, tanmateix, no figura
- Cooperatives d'habitatge<sup>5</sup>: permet finançar l'habitatge de protecció oficial. Podria fer-se mitjançant la cessió per 75 anys de solars o habitatges públics per a rehabilitar a cooperatives d'habitatge en cessió d'ús. Per tal d'aprofitar al màxim la potencialitat, seria convenient fer una campanya d'informació i formació sobre cooperatives d'habitatge.
- Taxa turística: este instrument tributari ja ha estat adoptat per altres ciutats amb alta pressió turística i podria recaptar una quantitat considerable de fons a la hisenda municipal que ben bé podrien repercutir en la millora de les condicions de les veïnes i veïns del barri, amb polítiques orientades a elles, i no als usos i gustos dels visitants.

## **Novena. Sobre els béns immobles de protecció general tipològica.**

L'article 1.55.-*Elementos patrimoniales protegidos* de les Normes Urbanístiques del PEC, als apartats, 2.4 i 2.5, permeten la demolició dels Béns Immobles de Protecció General Tipològica (els relacionats al Catàleg de Béns i Espais Protegits). En concret:

*2.4 Previo dictamen favorable de la Comisión de Patrimonio u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma incluso de la fachada cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de orden superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético que contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno urbano cuya protección se persigue. Las propuestas de modificación y mejora morfológica se realizarán según los criterios establecidos en el artículo 1.15.3 de estas Normas.*

---

<sup>5</sup> La Generalitat Valenciana, a través de l'Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) ha tret recentment a licitació un concurs públic amb la finalitat de promocionar les Cooperatives en Cessió d'ús com a forma d'accés a l'habitatge. Així mateix, des d'iniciatives de llarg recorregut com "Sostre Cívic" (Barcelona) o més recentment "Vivienda sin Burbujas" (Alacant) es defineix aquest model cooperatiu com vertader substitut, socialment conseqüent, de les VPO tradicionals. <https://valenciaplaza.com/aurora-arcacia-cuando-la-gente-se-de-cuenta-de-que-la-vpo-ha-muerto-la-cesion-de-uso-sera-la-nueva-alternativa,>

2.5. La autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

Caldria reformular la normativa perquè resulta confusa. Cal deixar clar que es permet la demolició d'elements impropis, però no la demolició de l'immoble sencer ni de les façanes, perquè la redacció actual podria donar peu a la desaparició dels immobles protegits i, amb això, a desastres estètics i urbanístics que atempten contra els valors arquitectònics que singularitzen el barri, arruinant la percepció de conjunt a la qual tan freqüentment al·ludeix el PEC.

## Desena. Sobre els aparcaments en altura.

Tot i que es percep com a positiva la previsió d'aparcaments per tal de suplir-ne la manca fruit de l'establiment de viaris de coexistència, manifestem el rebuig als següents aspectes de la regulació.

En primer lloc, existeix una confusió als documents al voltant de la forma de gestió dels aparcaments en altura. Si bé a la Memòria Justificativa s'assenyala en més d'una ocasió que seran de titularitat pública

*«No se puede dejar de lado que, la implantación de los Viarios de Coexistencia provocará la eliminación de plazas de aparcamiento en viales, destinadas mayoritariamente a residentes; el PEC ha considerado esta circunstancia, y ha definido una serie de reservas destinadas a la implantación de Edificios de **Aparcamientos de titularidad pública** (a manera de un Equipamiento del Sistema de Movilidad Urbana), a construir en el subsuelo y sobre todo en plantas en altura.»* (p. 91);

*«Finalmente, la adopción de medidas destinadas a la aplicación del principio de movilidad sostenible en el Barrio mediante la conversión de una importante superficie de Viario rodado (un 10 % del total) a “Viarios de Coexistencia”, ha comportado la disposición de “contenedores” de **aparcamientos públicos** que vinieran a “absorber” la pérdida de plazas en superficie para los vecinos de la zona. De acuerdo a ello se ha procedido a la calificación de determinados suelos destinados a la implantación concreta e intencionada de Edificios de **Aparcamientos de titularidad pública** (a manera de un Equipamiento del Sistema de Movilidad Urbana), a construir en el subsuelo y sobre todo en plantas en altura [...].»* (p. 111)

en el mateix document, més avant, se'n permet el rendiment privat, quan diu:

*«En concreto se prevén los siguientes emplazamientos de Aparcamientos Públicos:*

*A).- 2 parcelas para Edificios en Altura, dos que ya disponen del suelo obtenido públicamente (EQ-NU1 y EQ-NU5), dos (EQ-AIS1 y EQ-AIS2) por obtener (mediante su adscripción a las 4 UEs y al aprovechamiento Hotelero ubicado en la Subzona de Ordenación ENP) y una (EQ-AIS TEP 1) por compensación con aprovechamiento de titularidad patrimonial municipal. [...] y su construcción se realizará en régimen de Complejo Inmobiliario disponiendo en su **Sótano, Planta Baja y Primera un uso lucrativo Terciario de Dominio Privado** y en las tres plantas superiores el uso de Dominio Público de Aparcamiento, lo que facilitará sustancialmente la financiación de su edificación», (p. 122).*

Considerem que la gestió dels aparcaments hauria de ser enterament pública, com ho és la titularitat, per tal d'assegurar la no discriminació en el seu ús, segons ordena l'article 5 b) del Reial Decret-legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refòs de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana. Una gestió pública eficaç i eficient permetria el finançament i manteniment del servei al temps que n'asseguraria l'accés a tota la població mitjançant preus sempre assequibles per als habitants del barri. La gestió privada, per contra, corre el risc de discriminar per capacitat econòmica al tindre com a objectiu principal el lucre de l'entitat encarregada, i no la d'assegurar-ne l'accés i la prestació del servei universalment.

En segon lloc, considerem que hi ha alguns aspectes que cal afiançar a les previsions del PEC per tal d'assegurar la coherència compositiva arquitectònica i respectar els béns protegits, així com les previsions de les altures.

Les altures previstes al PEC per als aparcaments són excessives i col·lisionen amb el patró arquitectònic i paisagístic del Pla. A la Memoria Justificativa del Pla (p. 122) es preveu una altura de 5 plantes (4 + planta baixa) a les parcel·les EQ-NU1, EQ-AIS TEP 1 i EQ-AIS1. Les tres parcel·les es troben a la Subzona Centre Històric Protegit, on les altures màximes poden ser 3, segons les normes urbanístiques del PEC (article I.13) i, per tant, no es poden permetre altures de fins a cinc en aparcaments.

Pel que fa a l'aparcament de la parcel·la EQ-NU5, també hauria de respectar el límit genèric de les tres altures que es proposa a estes al·legacions per a tot l'àmbit del PEC.

Per últim, el PEC guarda silenci sobre les característiques morfològiques i tipològiques dels aparcaments en altura. Este mutisme pot fàcilment comportar la introducció d'estils o característiques dissonants amb el conjunt i pot provocar discontinuïtats estètiques abruptes que, de nou, atempten contra els principis del PEC i les previsions de la LOTUP esmentades més amunt.

## Onzena. L'ús de les voreres.

Com es repeteix als documents del PEC, el barri Cabanyal-Canyamelar té una tradicional i estreta relació amb el carrer, de la qual és reflex i potència el tipus d'edificació que predomina sobretot als carrers que recorren paral·lels a la mar al Centre Històric Protegit, amb moltes cases que tenen accés directe pel carrer. Preservar i enfortir la mobilitat, doncs, ha de ser una prioritat de qualsevol pla aplicable a la zona. Per això, cal que el PEC regule amb detall l'ocupació de les voreres per part d'establiments i locals.

Tanmateix, finalment res s'hi diu als documents del PEC, més enllà de referències genèriques i l'escarida menció de l'article I.51 de les normes urbanístiques, que preveu el disseny de les voreres en condicions de seguretat per als vianants.

Considerem que calen normes que acoten i restringisquen l'aprofitament de les voreres per part de locals i establiments, establint percentatges màxims d'ocupació a tot el barri, més enllà de la restricció vaga i a futur que realitza l'article 59 de l'Ordenança Reguladora del Domini Públic Municipal:

*«Cuando por el Ayuntamiento se constate, a la vista de las nuevas peticiones de ocupación y de las terrazas ya autorizadas en un determinado ámbito, que existe una saturación de terrazas en el dominio público, los límites máximos señalados en el artículo anterior se reducirán aplicando criterios correctores en función del grado de saturación de la zona.»*

Esta norma no té caràcter preventiu ni planificador, sinó que actua una vegada s'ha arribat a la situació de saturació. En un barri com el Cabanyal-Canyamelar, amb la tensió turística i gentrificadora que pateix a hores d'ara, una intervenció tardana en este sentit pot implicar la irretroactivitat en els efectes negatius de la gentrificació.

En este sentit, resulta un motiu d'alerta la menció al barri de Russafa com a exemple d'evolució positiva d'un barri. S'hi diu:

*«La otra operación denominada Plan RIVA de Ruzafa, [...]. Esta operación, financiada principalmente desde la Generalitat Valenciana, ha tenido un impacto muy positivo sobre el barrio, que en determinados momentos empezaba a "guetizarse". Es un buen ejemplo de cómo con la inversión pública puede "dar la vuelta" a una peligrosa degradación urbana que empezaba a alcanzar un punto de no retorno.»*

Doncs bé, considerem que si d'alguna cosa és exemple Russafa és precisament de com pot alterar la vida d'un barri residencial la instal·lació de terrasses d'establiments i com n'és reflex de la fase del procés gentrificador en què el que era un barri necessitat d'intervenció urbanística i social per tal de millorar les condicions de vida dels seus habitants, es converteix en una zona que acaba substituint els pobladors per altres de major capacitat econòmica.

El risc que del Cabanyal-Canyamelar, a més, augmenta per la seua posició privilegiada vora mar i pel seu interès turístic. Si no es controlen els efectes de la turistificació, este fenomen pot sumar-se al de la gentrificació i produir uns efectes devastadors per al teixit social autòcton del barri, com de fet ja està ocorreguent.

Tot plegat, si el PEC no regula amb més detall l'ús de les voreres per part d'agents privats, pot arribar a incomplir un dels seus objectius fonamentals, el de recuperar el carrer per als veïns i veïnes segons es recull al Resum executiu:

*«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.»*

L'ús invasiu de les voreres produeix, a més a més, la invasió de l'espai sonor, amb els conseqüents problemes de salut pública i els atacs al dret a la intimitat que això implica; motius que justifiquen una major cura en este sentit per part del PEC.

## **Dotzena. Sobre la infraestructura verda i el canvi climàtic.**

El PEC descriu la majoria de les zones verdes existents al barri com a “espais amb un alt percentatge de paviment dur i amb una presència d'espècies vegetals escassa i poc variada. Conseqüentment, són espais amb baixa biodiversitat, on no s'optimitza l'ús dels recursos naturals. Així mateix, existeixen múltiples barreres físiques que dificulten l'ús de l'espai públic per part de col·lectius amb dificultats de mobilitat”. És a dir, crítica



el predomini d'espais pavimentats de poca qualitat mediambiental i de difícil accés per a persones amb diversitat funcional.

Així, el sistema de zones verdes que proposa el PEC es defineix com un conjunt amb sistema propi coherent amb els principis propis i amb la infraestructura verda de la ciutat. Hi ha dos tipus de zones verdes identificables: el passeig marítim, que malgrat no poder considerar-se formalment un Parc Urbà pertanyent al sistema general de ciutat s'entén que el seu ús s'insereix principalment en el sistema general de ciutat; i els Parcs Urbans de Barri (Pubs), que sí que són d'ús els veïns i veïnes del barri.

No obstant això, en les actuacions concretes no s'observen mesures per a aplicar estos criteris i principis, més aviat tot el contrari perquè ràpidament s'afanyen a incloure els “espais lliures”, definits per la nova LOTUP (als quals generalment predomina el paviment) com a zones verdes. Tampoc s'incorporen mesures tenint en compte els reptes que planteja el canvi climàtic. Els següents són arguments per tal de modificar el PEC en estos sentits:

#### Zones verdes no identificables i no definides amb claredat

En el PEC no es troba una definició clara de quina tipologia d'àrea verda s'incorporarà al barri ni quina qualitat tindran. De fet, s'inclouen com a zones verdes rotondes, inaccessibles per a la ciutadania, en les quals predomina el paviment dur, així com places per als vianants (que tenen menys de 25% de superfície permeable i vegetal).

En concret, **ens trobem amb nombroses rotondes identificades com a zones verdes preexistents** que no haurien de ser comptabilitzades com a tal. Segons s'estableix en el punt III.3.1 b) de l'annex IV de la \*LOTUP “Condicions funcionals i dimensionals de les zones verdes públiques”, les zones verdes “mai es destinaran a zona verda porcions residuals de la parcel·lació, ni es consideraran com a tals les superfícies de funcionalitat viària estricta. A este efecte, les **rotondes no podran ser computades com a part de les zones verdes**, però si podran fer-ho les àrees lineals enjardinades de bulevards i avingudes, únicament per a la qualificació de jardí, amb els límits de superfície mínima definits en l'apartat III.3.2.b, excepte el diàmetre de cercle inscritible, que podrà ser d'un mínim de 20 metres, en comptes dels 25 metres exigits amb caràcter general”. En total, aquestes rotondes i mitjanes de difícil accés sumen exactament un total de 7.251,69 metres quadrats.

A esta xifra, hem de sumar, a més, certs elements del paisatge urbà que el PEC assumeix com a zones verdes però que en realitat són places i espais on predomina el paviment i escassegen les espècies vegetals. Segons s'estableix en el punt III.3.1 a) de l'annex IV de la LOTUP “Condicions funcionals i dimensionals de les zones verdes públiques”, **les zones verdes hauran de “posseir condicions apropiades per a la plantació**

**d'espècies vegetals, en almenys un 50% de la seua superfície.** La seua posició serà la que preste millor servei als residents i usuaris, estant prohibides les localitzacions de difícil accés per als vianants o la falta del qual de centralitat no es compense amb altres avantatges per a aquells”.

Encara que és cert que la nova LOTUP incorpora “espais lliures” com un element urbà assimilable a les zones verdes, donat que ambdues serveixen per retornar l’espai públic als vianants, això no vol dir que puguen considerar-se zones verdes en el sentit mediambiental del terme. Així, trobem nombroses localitzacions que han sigut incloses com a zona verda i que difícilment haurien de considerar-se tal cosa. Ens referim, per exemple, a les places del Rosari i de la creu del Canyameral, la zona pavimentada de la policia local, o la zona/plaça pròxima al carrer Francesc Cubells. Aquestes zones sumen un total de 6.675,19 metres quadrats que segons la LOTUP tampoc haurien de comptabilitzar-se com a zones verdes.

És a dir, **ens trobem amb 13.926,88 m2, quasi un 10% de zona verda, que no hauria de comptabilitzar-se com a tal i que, per tant, hauria de sumar-se a les zones verdes del PEC afegint un 10% més de zona verda a la proposta.**

A aquesta xifra podria sumar-se-li també part del passeig marítim, que a més de ser una “zona verda” d’ús predominantment turístic i de ciutat, i a vegades ocupat per fires de carrer, té un alt component de paviment, sobretot en la zona limítrof a l'hotel Les Arenes i en l'estàtua dels dofins. Circumstància que el mateix PEC reconeix i proposa una reconsideració del Passeig Marítim tenint en compte estos factors<sup>6</sup>.

Quant a les zones verdes proposades, de nou tornem a trobar-nos amb rotondes incloses en el pla. Exactament la ZPNU1 i la ZPNU10, que sumen un total de 2.038,87 m2. És a dir, un 3.6% de les zones verdes que suposadament s'afegiran corresponen a elements que la LOTUP prohibeix que siguen considerades com a zones verdes.

A això hem d'afegir **una carència de criteris de qualitat mediambiental de les zones verdes que es pretenen incorporar en el barri.** Això és, si les zones verdes que es projecten tindran la categoria de parcs, jardins, àrees de joc o d’espais lliures, com resumeix la LOTUP. En cas contrari, s'estaria deixant la porta oberta al fet que succeïssa com ha vingut succeint fins ara, i el mateix PEC així ho demostra: que s'incloguen zones completament pavimentades, escasses d’elements vegetals, com a infraestructura verda, contradient el requisit abans esmentat del punt III.3.1 a) de l'annex IV de la LOTUP.

---

<sup>6</sup> Pàgina 42 de la Memoria Justificativa del PEC.

## No existeixen mesures previstes contra l'impacte ambiental del canvi climàtic

La infraestructura verda, entre altres coses, és un instrument que tenen les ciutats per a combatre els efectes del canvi climàtic. Així ho assenyalava l'article 50.1 c) de la LOTUP, que exigeix incloure en el document d'inici del procediment simplificat, "les mesures previstes per a previndre, reduir i, en la mesura que siga possible, compensar, qualsevol efecte negatiu important en el medi ambient i en el territori, que es derive de l'aplicació del pla o programa, així com per a mitigar la seua incidència sobre el canvi climàtic i la seua adaptació a aquest." Així mateix, en l'apartat III del preàmbul, la nova LOTUP defensa que "La inversió en una infraestructura verda té una lògica econòmica: **mantindre la capacitat de la naturalesa, per exemple, per a mitigar els efectes negatius del canvi climàtic, és molt més rendible que substituir eixos serveis perduts per solucions tecnològiques humanes molt més costoses**"

Doncs bé, en el document d'inici del procediment simplificat, en el qual s'han d'exposar aquestes mesures, el PEC no preveu que es puguin produir efectes negatius sobre el medi ambient o territori ni que el canvi climàtic pugui tindre efectes sobre el desenvolupament del Pla. En conseqüència, no s'adopten mesures de cara a previndre, reduir o compensar qualsevol efecte negatiu derivat de l'aprovació del Pla.

No obstant això, el barri del Cabanyal-Canyamelar i voltants sí que pot vore's afectat per tres de les conseqüències directes del canvi climàtic, estes són: les illes de calor sobre les ciutats<sup>7</sup>, la pujada del nivell del mar i les pluges escasses i torrencials. Igualment, convé tindre en compte els efectes contaminants del port.

En este sentit, en l'Anàlisi de Vulnerabilitat del Pla d'Acció per al Clima i l'Energia Sostenible de l'Ajuntament de València es projecten escenaris futurs tant optimistes com pessimistes que preveuen un augment de les temperatures (en el curt, mitjà i llarg termini) de 2 a 3 graus més elevades de les actuals, augmentant més les màximes que les mínimes. A més, com indica literalment l'informe mateix, "els resultats de l'anàlisi de les temperatures extremes històriques i actuals apunten a un augment del nombre de dies qualificats com a onada de calor i onades de fred" i "les sequeres seran més persistents i severes".

Segons aquest mateix informe, **l'augment de calor provoca entre altres coses, "efecte illa de calor urbana que amplifiquen els efectes perjudicials de les altes temperatures**, especialment de nit i alteració del sistema de brises marines, reduint-se la circulació d'aire i l'efecte d'equilibrat de temperatures a la ciutat de València."

---

<sup>7</sup>Green Urban Data: "La isla de calor es el efecto que se da cuando las áreas urbanas tienen mayor temperatura que las áreas rurales cercanas. De hecho, la temperatura media anual del aire de una ciudad con 1 millón de personas o más puede ser de 1 a 3 °C más cálida que su entorno. Pero, durante la noche, la diferencia puede aumentar hasta 12 °C." (<https://www.greenurbandata.com/2019/01/29/efecto-isla-de-calor-urbana/>)

Este augment de les temperatures afecta especialment a les ciutats<sup>8</sup> que, a diferència de les zones rurals, acumula altes temperatures en estes zones denominades “illes de calor”. El fenomen no solament varia del camp a la ciutat, sinó que, segons han advertit diversos experts<sup>9</sup> i així s'explicita en l'Estudi de Detall de Clima Urbà de l'Ajuntament de Madrid (2016), **varia enormement dins de la mateixa ciutat, podent existir fins a 8 °C de diferència de temperatura entre un barri i un altre**. Una cosa que, no cal dir, no succeeix només a Madrid<sup>10</sup>.

La principal causa d'esta variació la trobem en el tipus de superfícies. Així, en **aquells barris on predominen superfícies impermeables, és a dir, de paviment dur, trobem temperatures significativament més elevades que allà on abunden les superfícies permeables, això és zones verdes i sòls no pavimentats**. De fet, com reconeixen alguns estudis, **la primera i més efectiva mesura contra les illes de calor urbanes és l'ús d'espais verds i arbratges<sup>11</sup>**.

Queda clar, llavors, que el PEC ha de preveure els efectes del canvi climàtic en este sentit i dissenyar del Pla i les actuacions en funció d'elles. De fet, en el mateix Anàlisi de Vulnerabilitat del Ajuntament de València s'adverteix de la necessitat d’**“integrar el criteri de l'exposició de riscos del canvi climàtic en les futures planificacions.”**

En concret, en el mapa de temperatures de la ciutat de València de Green Urban Data es poden observar **tres illes de calor per a la zona on s'implementa el PEC**: la zona de l'estació, la zona de la comissaria de policia local, la zona entre el carrer arquitecte Alfaro i Ernest Anastasio i una àmplia zona que va del camp de futbol de Doctor Lluch, passant pels horts de Cabanyal-Horta i el Passeig Marítim fins a la zona portuària.

- En la primera zona es preveu una zona verda que, en funció de la seua qualitat, sí que podria servir per a combatre les altes temperatures (deixant de costat el fet que el PEC considera zona verda una rotonda).
- En la zona de la comissaria, en canvi, es van implementar “zones verdes” de molt baixa qualitat, amb predomini del paviment, i el resultat es pot comprovar en el mateix mapa de temperatures.
- En la tercera zona no hi ha res projectat.

---

<sup>8</sup><https://www.lavanguardia.com/natural/20170616/423413505250/calor-ciudad-temperaturas-calentamiento-global.html>

<sup>9</sup><http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A033.pdf>; <https://www.europapress.es/ciencia/habitat-y-clima/noticia-efecto-isla-calor-urbano-exacerba-calentamiento-global-20170908165433.html>;

<sup>10</sup>En el mapa d'indicadors ambientals del Green Urban Data de la ciutat de València (en la manera “històrica temperatures”), es pot comprovar com afecten les altes temperatures als barris de València.

<sup>11</sup>Estrategias para reducción del efecto isla de calor en los espacios urbanos. Estudio aplicado al caso de Madrid (<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/a/A033.pdf>)

- I en l'última gran zona, es projecten una sèrie de zones verdes d'escassa connectivitat entre elles, amb una espècie de “corredor” que recorre el barri de nord a sud entre edificis i paviment i que res té a veure amb un vertader corredor.

De manera orientativa del que necessita el barri, al present document d'al·legacions, més avant, s'inclou una proposta de corredor verd de qualitat, seguint les funcions de connectivitat ecològica i qualitat del paisatge que han de contindre les zones verdes, segons la mateixa LOTUP en el seu article 4.5 b). i atenent a l'efecte del canvi climàtic en la zona.

Quant a les pujades del nivell del mar, a l'esmentat document Anàlisi de Vulnerabilitat de la Ciutat de València s'afirma que **“un altre dels riscos associats a les zones costaneres són les inundacions per onatge les quals es podrien empitjorar amb l'increment del nivell del mar a futur (...).** Estos riscos es veuen incrementats per l'exposició de la població”<sup>12</sup>. Una altra conseqüència del canvi climàtic que es degué preveure en el document d'inici del procediment simplificat d'avaluació ambiental.

Finalment, en l'Anàlisi de Vulnerabilitat de l'Ajuntament de València també s'adverteix del problema de les sequeres, cada vegada més prolongades i preocupants que afecten particularment el nostre territori. Les pluges, cada vegada més escasses, cauran moltes vegades de forma torrencial afavorint inundacions i complicant la seua gestió. En el **PEC no preveu cap mena de mesura contra les inundacions ni es preveu cap mena de gestió eficient dels recursos hídrics.**

Per contra, l'ONU Hàbitat, en l'Informe Mundial de les Nacions Unides sobre el “Desarrollo de los Recursos Hídrico del 2018”, assegura que “la gestió dels recursos hídrics requereix noves solucions per a contrarestar els creixents desafiaments de la disponibilitat d'aigua, derivats de l'augment de població, la urbanització accelerada i el canvi climàtic” i advoca per solucions basades en la naturalesa (SbN), com per exemple les *ciutats esponja* (sistemes que eviten que l'aigua de pluja inunde les ciutats mentre s'implementen formes de conservar-la per a la seua eventual reutilització, en lloc de simplement enviar-la pel desguàs) . Sistemes de gestió eficients i ecològics que deuriem ser incorporats al PEC.

La proporció de zones verdes es redueix tenint en compte l'augment poblacional previst pel PEC i els estàndards internacionals utilitzats.

Des de fa més de 30 anys, s'utilitza entre altres, l'estàndard suggerit d'un mínim 10 a 15 m<sup>2</sup> d'àrees verdes per habitant (fins i tot es recomana entre 15 i 20 m<sup>2</sup>/hab.). En el cas del PEC, **malgrat que este preveu un**

---

<sup>12</sup>Análisis de Vulnerabilidad, pag. 14

**augment de les zones verdes en funció de l'augment de l'edificabilitat residencial, este augment no es correspon amb l'augment poblacional previst.**

En este moment en el barri es registren 20.463 veïns i veïnes, que disposen de 6,83 m<sup>2</sup> per habitant de zones verdes. Amb la implementació del PEC, augmentaran les zones verdes en termes absoluts, però també ho farà la població resident, i molt. El mateix Pla preveu un augment de població fins a 29.010 habitants: fins a 26.700 serà la pròpia població potencial del barri i la resta per la construcció de nous habitatges. En total, **amb la implementació del PEC ens trobaríem amb 6,77 m<sup>2</sup> de zones verdes reals per habitant (descomptant els m<sup>2</sup> dels vials de coexistència) mentre que hui dia existeixen 6,83 m<sup>2</sup> de zones verdes per habitant.**

És a dir, tenint en compte l'augment poblacional previst, **la proporció de metres quadrats de zones verdes per habitant disminuiria amb el PEC.** Això sense tindre en compte que s'estan identificant com a “zones verdes” àrees que no ho són, com les rotondes. **Si les descomptem, amb la implementació del PEC quedarien 6,3 m<sup>2</sup> de zona verda per habitant.**

No es té en compte el projecte Cabanyal-Horta d'agricultura urbana, contradient la pròpia Estratègia Agroalimentària Municipal i el Pla d'Acció Integral per a la promoció de l'activitat i l'espai agrícola municipal.

La línia estratègica 4 (Governança alimentària i local) de l'Estratègia Alimentària València 2015 impulsada per l'Ajuntament té com a objectiu consolidar una governança local participativa i transparent, és a dir, “afavorir una governança alimentària que permeta millorar la coordinació intramunicipal per a una acció efectivament transversal, amb la col·laboració i participació de la societat civil i el sector privat. Al mateix temps, és necessari: reforçar la transparència amb la qual l'administració local desenvolupa la seua activitat i establir un espai de treball coordinat on els actors i agents socials contribuïsquen a la construcció de polítiques alimentàries municipals”.

En concret, en el programa 4.4 d'esta estratègia (“Recolzar iniciatives d'autogestió desenvolupades des de la societat civil”) es recull, precisament, la necessitat de donar suport a iniciatives com la de Cabanyal-Horta. Es tracta d'una iniciativa d'autogestió alimentària nascuda de la societat civil com a hort urbà ecològic i grup de consum ecològic que contribueix plenament a promoure els objectius de l'estratègia agroalimentària, donat que és un projecte que implementa una “cultura agroalimentària responsable” (línia estratègica 1): permet cultivar i gaudir d'aliments de forma sostenible i saludable per als veïns del barri, posa en valor els aliments de proximitat i locals, i fomenta un consum més conscient i responsable, fomentant canvis de pràctiques agroalimentàries en diferents col·lectius del barri, desenvolupant accions de sensibilització i formació, i a més, manté la biodiversitat.

Per tant, Cabanyal-Horta **ha de considerar-se com un d'estos agents socials i, com defensa l'estratègia, deu ser suportat també des de l'administració i considerat en el PEC.**

De la mateixa forma, el PEC **també entra en col·lisió amb el Pla d'Acció Integral per a la promoció de l'activitat i l'espai agrícola municipal.** En este Pla, en la línia d'actuació 2 "Afavorir la governança del sistema alimentari municipal", el programa 2.2 titulat "Suport a les activitats impulsades des de la societat civil" es diu a "donar suport i assessorar els projectes de gestió col·lectiva d'horts, jardins alimentaris o altres alternatives de gestió veïnal de terrenys productius". De nou, iniciatives com la de Cabanyal-Horta.

Finalment, **també es contradiu amb el pacte de Polítiques Alimentàries Urbanes de Milà:** En 2015 la ciutat de València es va adherir al pacte de Polítiques Alimentàries Urbanes de Milà, on la ciutat es compromet a "Afavorir la producció alimentària urbana i periurbana" (àrea d'actuació 4).

#### Escassa coherència i connectivitat "verda" en les infraestructures verdes plantejades.

L'article 4.5 de la LOTUP recull algunes de les característiques generals que han d'incorporar les zones verdes en el territori valencià, entre les quals es troben preservar els principals elements i processos del patrimoni natural i cultural, i dels seus béns i serveis ambientals i culturals i assegurar la connectivitat ecològica i territorial necessària per a la millora de la biodiversitat, la salut dels ecosistemes i la qualitat del paisatge.

En les projeccions del PEC s'observen una **sèrie de zones verdes entorn a les quals predomina l'edificació en altura, entorpint qualsevol índex de connectivitat real entre els espais.** Aquesta connectivitat tracta de solucionar-se mitjançant una sendera sobre les antigues vies FEVE que, no obstant això, transcorre gran part del temps entre edificis.

Com es descriu en una al·legació posterior, des d'esta part es proposa un corredor verd real que connecte la zona nord amb la sud a través de les antigues vies FEVE, però en **aquest cas permetent creuar el barri per una zona verda o enjardinada, amb arbratge (sense edificacions), de terreny majoritàriament permeable i no pavimentat, d'alt valor paisatgístic i biodiversitat,** seguint les indicacions de diversos organismes internacionals i de la LOTUP mateixa.

## **Tretzena. Sobre la mobilitat i la salut ambiental.**

Segons s'estableix en la memòria justificativa del PEC, en qüestions de mobilitat el Pla pretén potenciar la conversió en zona de vianants i els viaris de coexistència per als desplaçaments dins del barri i promoure la

mobilitat de vehicles no motoritzats i el transport públic per a desplaçaments interurbans i d'accés a les platges. La mateixa LOTUP, en l'article 12.3, entén que la mobilitat sostenible i l'accessibilitat universal són dos principis bàsics a tindre en compte en qualsevol disseny urbanístic.

No obstant això, no s'han contemplat algunes actuacions o plantejaments que serien necessaris per a incidir en aquest sentit:

#### Falten mesures concretes per a promoure la mobilitat sostenible

El Pla de Mobilitat Urbana Sostenible de València planteja com una de les principals línies estratègiques *“asegurar una infraestructura ciclista adecuada, manteniendo, mejorando y consolidando de la red de vías para bicicletas de la Ciudad”* (línia estratègica 4). Igualment, en l'article 1.51.8 de la normativa del PEC s'assenyala que *“los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo indicado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Valencia. En particular, lo que se refiere a la implantación de itinerarios peatonales y de movilidad no motorizada.”* En el cas del PEC **no està assegurada la implementació de carrils per a la circulació segura de les bicicletes o almenys no s'ha contemplat en els plans d'ordenació.**

De la mateixa forma, **tampoc es contemplen elements dissuasius de la mobilitat privada de vehicles a motor.** Com es reconeix en el propi Pla, el barri, en tant que situat a la platja, és un punt atractiu de desplaçaments diaris a nivell de ciutat, sobretot en la temporada estival. Donades les facilitats d'aparcament que fins ara atorga el barri pels seus solars i per les nombroses places d'aparcament en primera línia de platja, gran part d'estos desplaçaments es realitzen amb cotxe. No obstant això, quan es facen efectives les unitats d'execució desapareixeran incomputables places d'aparcament i és previsible que molts no-residents utilitzen les places d'aparcament dels carrers confrontants.

Al PEC es proposa un aparcament subterrani en el passeig marítim per a “visitants” que, a més de costós, probablement, només serà accessible per a persones de cert nivell adquisitiu. Per això, per a fomentar realment la mobilitat sostenible, des d'esta **part es proposa assegurar la connectivitat del barri mitjançant “carrils bici” i la implementació d'aparcaments tancats i assegurances per a bicicletes i altres elements de mobilitat urbana, de** manera que aquells que vulguen accedir en vehicle no motoritzat a les platges puguin fer-ho amb total seguretat i sense envair els usos normals del barri.



El PEC manca d'un estudi de mobilitat i de les necessitats d'aparcament del barri. A més, segons les estimacions realitzades, les dotacions d'aparcaments proposades seran probablement insuficients per a absorbir les necessitats d'aparcament dels potencials residents.

El PEC preveu 1250 places d'aparcament per a contrarestar els efectes de les unitats d'execució. No obstant això, la població potencial del barri sense comptar amb la construcció de nous habitatges (atés que és previsible que, si es feren incorporaran les seues pròpies places d'aparcament) és de 26.700, la qual cosa implica 6.700 persones més. Si tenim en compte la mitjana de cotxes per habitant de la ciutat de València (0,58), d'esta apreciació s'infereix que la xifra de vehicles a motor podrà augmentar en 3.600 unitats. És a dir, les 1250 places d'aparcament públic contemplades per a veïns poden ser insuficients.

Per tant, **per a evitar una saturació de les places reservades en el PEC i al mateix temps dissuadir de l'accés a la platja mitjançant vehicle motoritzat, des d'aquesta part es proposen zones d'aparcament sol per a residents.** Encara i tot, **seria altament recomanable realitzar un estudi per a precisar la necessitat de places del barri i la mobilitat que l'afecta.**

La conversió en zona de vianants o els viaris de coexistència proposats poden donar lloc a zones d'aparcament irregulars.

El PEC proposa com a sistema d'“alliberament” de l'espai urbà una sèrie de “viaris de coexistència” en els quals la prioritat la tinga el vianant, però puguen accedir també veïns i vehicles de càrrega i descàrrega. Estos viaris suposen el 10,18% del viari total existent.

Malgrat que es tracta d'una bona iniciativa, els viaris de coexistència, com ve succeint a la nostra ciutat, són utilitzats en nombroses ocasions com a places d'aparcament improvisades. Per tant, **és important que el PEC reculla també mesures per a evitar els efectes indesitjables en zones que suposadament s'implementen per a alliberar l'espai urbà i pacificar-lo.**

No es tenen en compte criteris normatius de salut ambiental tant en qüestions de mobilitat com d'edificabilitat i zones verdes.

A més de fomentar la mobilitat sostenible, s'han de tindre en compte també un altre tipus de mesures per a millorar l'eficiència energètica i la salut dels habitants del Cabanyal-Canyameral. Com ja s'ha exposat, els edificis de més de tres altures plantejats representen una barrera física a la ventilació natural que porta la brisa

marina, la qual cosa pot tindre conseqüències directes en l'augment de les illes de calor i de la humitat, que, al seu torn, **repercuteixen en un consum energètic insostenible i en la salut de les persones.**

Precisament, en l'Anàlisi de Vulnerabilitat de la Ciutat de València, s'adverteix de **riscos per al transport i l'ordenació urbana derivats de l'augment de la temperatura de l'aire**, com és una *“mayor demanda de energía (aire acondicionado) debido a la exposición, a un aislamiento, ventilación inadecuados”*. Igualment, este augment de la temperatura amenaça també la nostra salut ja que altera el *“sistema de brisas marinas, reduciendo la circulación de aire y el efecto de equilibrado de temperaturas en la Ciudad de Valencia”*. Els riscos encara són majors en produir-se sobre construccions tradicionals que es van fer tenint en compte estos aspectes.

A aquest problema hem de sumar-li la **contaminació dels alts nivells d'emissió de diòxid de nitrogen que provoca la mobilitat motoritzada i la infraestructura portuària confrontant al PEC**. Així, l'àmbit del Pla està influenciat per dos grans punts de contaminació: les avingudes del Port i Serreria. Com més ens aproximem al Port, major nivell de contaminació, superant amb molt els valors màxims recomanats per l'Organització Mundial de la Salut i els establits per la normativa europea especialitzada (La directiva 2008/50/ce del Parlament Europeu i del Consell de 21 de maig de 2008 relativa a la qualitat de l'aire ambient i a una atmosfera més neta a Europa estableix el límit de diòxid de nitrogen anual en 40 mentre que en aquestes zones superen els 50).

No obstant això, en les zones de la platja del Cabanyal i de la Malva-rosa trobem índex de diòxid de nitrogen molt per davall de dita màxima de l'OMS ([valenciaperlaire.org](http://valenciaperlaire.org)). Sens dubte, **aquesta característica és un valor fonamental del barri, amenaçat ara per l'important augment poblacional i de desplaçaments a la zona que provocaria el PEC i per la barrera física a la brisa marina que suposa la construcció en altura de nous habitatges.**

Per tant, substituir la rajola per un corredor verd que creue el barri del Port a l'horta nord es fa, de nou, notòriament necessari per a construir una ciutat sobre criteris de sostenibilitat ambiental i social.

## **Catorzena. Sobre les arees d'actuació de la zona marítima.**

### Crítiques comunes

Les actuacions que el PEC projecta en les zones més properes a la platja (UEs N°1 i N°2, PAA N°4, PIN entorn Piscines i Subzona ENP) mereixen algunes crítiques individualitzades que desenvoluparem als següents apartats, però també comparteixen algunes característiques que es deuen abordar i qüestionar en conjunt.

La proximitat a la platja i a la mar, per una banda, i als conjunts urbans protegits del Cabanyal, per altra, li donen un atractiu especial. Atractiu que va emparellat amb una gran potencialitat d'obtenció de plusvàlues immobiliàries per a tota actuació urbanística que ací s'ubique. Si bé esta perspectiva de negoci es podria entendre com un "mal necessari" si fóra un objectiu secundari de la planificació, es converteix en una cosa inacceptable al comprovar que resulta ser la base del disseny d'estes actuacions.

Una de les conseqüències de la planificació economicista és **l'elevada edificabilitat projectada** en estes "zones marítimes". Fent els càlculs amb la informació sobre edificabilitat (d'habitatges, d'equipaments, de terciari...) replegada en la documentació pública del PEC (que no resulta gens clara a l'hora d'exposar l'edificabilitat en determinades zones), obtenim que, per a una superfície de sòl bruta d'estes àrees en total (UEs N°1 i N°2, PAA N°4, PIN entorn Piscines i Subzona ENP) de 98.632 m<sup>2</sup>s, es projecta una edificabilitat bruta de 113.435 m<sup>2</sup>t, el que representa un **índex d'edificabilitat bruta de 1,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** (en l'al·legació quarta s'aprofundeix en la qüestió de l'edificabilitat). Esta edificabilitat **excedeix el criteri de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** que en la **LOTUP** (article 36.4) s'usa com a referència per a projectar noves actuacions. Això suposa una "pressió de rajola" sobre eixes zones que va en detriment de les zones verdes i els equipaments, i per tant, **en detriment de les condicions d'habitabilitat dels seus residents i dels del seu entorn més pròxim**.

L'alta edificabilitat determina, entre altres coses, la necessitat de construir en altura. En este sentit, i al fil del que s'ha exposat en l'al·legació setena, es considera que unes edificacions de 5 o 6 altures (PB + 3 pisos + àtic, PB + 4 o 5 pisos, o PB + 4 pisos + àtic) trenquen l'harmonia arquitectònica i paisatgística d'una zona on predominen les construccions baixes. Les cases baixes fomenten una forma específica de dinàmiques socials, que afavoreixen la cohesió del veïnat i representen una part del patrimoni immaterial del barri, com una manera particular que tenen els seus habitants de residir i relacionar-se. A més, totes estes zones d'actuació es troben en les **immediacions del** nucli original de l'Eixample del Cabanyal, conjunt catalogat com a BIC de protecció integral. Construir edificacions de molta altura a pocs metres del BIC alterarà de forma substancial un paisatge urbà que ha de protegir-se.

Per tant, amb respecte a este punt, es considera **adequat marcar un límit en 3 altures (PB + 2 pisos)**, en tota l'àrea que abarquen les UEs N°1 i N°2, el PAA N°4, el PIN entorn Piscines i la Subzona ENP.

Un altra conseqüència de la gran edificabilitat és, com ja avançàvem, una **projecció escassa i de disseny pobre de zones verdes**, en un àrea on resultarien especialment importants per a combatre les elevades temperatures que es donen a les illes de calor que es formen als punts de major pavimentació, per a fomentar l'entrada de brisa marina a la ciutat, i per a garantir un espai saludable i agradable per al veïnat en una àrea estratègica per a la ciutat de València, que actualment pateix una mancança de sòl verd (les argumentacions amb respecte de les zones verdes es desenvolupen en l'al·legació tretzena).

Un altre punt comú a la “zona marítima” que es considera **inadmissible** és **la discriminació que suposa l'establiment d'un límit del 30%** per al nombre **d'habitatges turístics** que poden haver per illa immobiliària. Este percentatge és el **triple que** el que es posa per a **altres zones**, i en la pràctica no respon a una limitació real ni efectiva de la situació actual, com s'explica en l'al·legació sisena. Més bé sembla el producte de la cessió davant de la pressió d'un **negoci turístic** que, si bé representa quantiosos beneficis per a alguns agents, **sense limitacions efectives degradarà la convivència i gentrificarà la zona**, com es desenvolupa en la al·legació abans referenciada.

En este sentit, **es considera prioritari que el límit de pisos turístics per illa siga igual, menor i plantejat de forma efectiva** (subordinant les xifres concretes a un estudi seriós de la qüestió) **en tota l'àrea del PEC**, incloses, per suposat, estes zones d'actuació més properes a la mar.

Per estes raons, unides a les que desenvoluparem als apartats específics següents, **es considera que les actuacions projectades en la “zona marítima” han de paraitzar-se** (sense la necessitat que això comporte un bloqueig total del PEC), **mentre s'estudien possibilitats de reelaboració**. Alternatives que fomenten una integració real en el barri, que no generen dinàmiques discriminadores ni establisquen usos i criteris que degradaran tant el patrimoni com la convivència en esta àrea fonamental per a la ciutat de València, ja que representa un dels seus punts principals de connexió amb el Mediterrani.

Tenint en compte estes crítiques i la demanda de reelaboració, **es presenta a continuació una proposta de via o corredor verd**, que transitaria a través de les àrees d'actuació de les que estem parlant, comunicant i ampliant les seues diferents zones verdes, amb el qual s'aconseguiria una **integració nord-sud del barri, mitjançant un recorregut peatonal enjardinat**. Per a materialitzar la idea seria necessari un redisseny de les edificacions projectades, les quals es planificarien dins del marc cohesionat i agradable que marcaria esta gran zona verda. Podem observar ací un esbós, realitzat per un grup de veïnes i veïns del barri, participants en diverses associacions i col·lectius, que il·lustra com podria projectar-se el corredor:

## Propuesta vía verde

### Trazado de la vía

#### Jardin lineal

Se propone una vía peatonal a modo de jardín lineal continuo, que articule y conecte todos los espacios verdes en la zona del antiguo ferrocarril.

Sería un parque continuo desde la esquina de Doctor Lluch y Tarongers, hasta la llegada de Eugenia Viñes al puerto, pasando por la antigua barriada del Clot.



En absolut això representa un document tècnic o definitiu, però sí que serveix per a demostrar que el redisseny de tota esta “zona marítima” és factible i adequat.

De fet, s’ha de manifestar que **a la Memòria Informativa mateixa del PEC s’expressa, com a conclusió del procés participatiu, la rellevància** d’utilitzar l’antic traçat de vies de tren per a **projectar un viari verd**. Concretament, a l’apartat 5.2 de la Memòria General es diu: *“Compatible el patrimonio e infraestructura verde urbana para completar la trama en retícula. Antiguo trazado del trenet: -Modificar el itinerario actual del Tranvía para evitar su paso por Eugenia Viñes y aprovechar el antiguo trazado del Trenet. - Aprovechar la huella del trazado del Trenet para generar un espacio de Zona Verde.”*

Per tant, conclouem que **un disseny alternatiu de les “zones marítimes” és necessari i viable**, en tant que **la disposició actual vulnera les conclusions arrellegades al procés participatiu, i resulta contradictòria amb diferents objectius del PEC, al projectar unes àrees poc cohesionades i integradores que subordinen l’habitabilitat** (zones verdes, dotacions, intent de cohesió paisatgística i social...) **a l’aprofitament econòmic** (molta edificabilitat distribuïda inadequadament, permissivitat front a la turisticació...). Així, **es demanda la paralizació d’estes zones d’actuació fins que es compte amb un disseny que revertisca els punts criticats al llarg d’esta al·legació**.

#### Zona Doctor Lluch

Respecte a la **Unitat d’Execució N°1 “Doctor Lluch”**, i al marge de les consideracions generals expressades en l’apartat introductori de la present al·legació, es plantegen dues crítiques específiques al proposat al PEC per a esta zona:

En primer lloc, i relacionat amb les crítiques amb l’edificabilitat i les altures desenvolupades en la introducció, es considera que la tipologia de **“blocs allargats paral·lels al mar”**, projectada en el PEC per a esta UE, **no és adequada, ja que genera un efecte de mur que separa i desconnecta el barri de la mar, contradient una de les “accions” bàsiques de la redacció del PEC**, replegada a l’apartat 2.1 del Resum Executiu: *“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 [...]”*.

A més, com es desenvolupa en més amunt (al·legació tretzena), la disposició de l’edificació (sobretot amb l’altura proposada, ja criticada a l’apartat introductori), constitueix una barrera que obstaculitza els corrents d’aire procedents del Mediterrani, cosa que produiria efectes nocius en la salut dels habitants i augmentaria el consum energètic en la zona.

Per tant, respecte a este punt es proposa que **la tipologia dels edificis nous tinga un ample màxim de façana de 15-20 metres**, per evitar l’efecte de bloc continu. A més, i com ja s’explicà a la introducció, estos

edificis han de dissenyar-se d'una forma coordinada amb la disposició millorada de zones verdes, **formant part d'un corredor verd** que cohesione i connecte el barri de nord a sud. Respectant, a més, el límit de 3 altures expressat a la introducció.

En segon lloc, es proposa que un o més d'un dels blocs d'habitatge planificats en esta unitat d'execució siguen utilitzats per real·lotjar als propietaris de vivendes dels Blocs Portuaris, tal com es detalla al següent apartat.

#### Zona d'El Clot

Pel que fa a l'àrea que compren a la **Unitat de Execució N°2 "Mediterrani"** i el **Programa d'Actuació Aïllada N°4 "Bloc Portuaris"**, i al marge de les consideracions generals expressades a l'apartat introductori de la present al·legació, es manifesten importants crítiques al disseny i contingut d'esta zona:

En primer lloc, es considera que **la destrucció de l'espai** on hui en dia es desplega el projecte **"Cabanyal-Horta"** (al planificar-se la construcció d'un edifici d'habitatges en eixe punt) **atemala greument contra diferents principis** citats en la Memòria Justificativa **del PEC** com a objectius complementaris o "idees força" (apartat 3.2), concretament contra els que promulguen: *"Un barrio ecléctico en edificios y personas: preservar su diversidad formal y social"*; i *"Un barrio con dinámicas sostenibles: fomentar relaciones simbióticas entre usos, recursos y pobladores"*.

En este sentit, **acabar amb el projecte de Cabanyal-Horta suposa** acabar amb l'únic projecte agroecològic a l'aire lliure del barri (i per tant **destruir diversitat**), i amb un espai on es reuneixen nombrosos grups ciutadans i col·lectius de la societat civil que "fan barri", el defensen i li donen vida amb la seua activitat quotidiana (i acabar amb el seu lloc de trobada suposa, per suposat, **destruir dinàmiques sostenibles**).

Per tant, es considera que el projecte Cabanyal-Horta **ha de mantindre's a tota costa**, en tant que representa una **important i variada zona verda**, un lloc on es comparteix i es **promou una cultura agroecològica** que connecta directament amb la tradició agrària del nostre territori, un **espai a l'aire lliure públic i gratuït** (en un context de progressiva privatització hostalera dels carrers i places de la zona), on es troben un gran nombre de veïnes i veïns de variat perfil, i un **projecte col·lectiu on s'organitza i dinamitza part de la vida social** i associativa del barri.

A més, **el manteniment del projecte no suposa un gran cost**, sinó simplement un re-disseny de la UE, cosa que resulta assumible i adequada, tal com s'ha expressat a l'apartat introductori de l'al·legació.

En segon lloc, i de forma complementària amb allò exposat anteriorment, es manifesta que **el disseny de l'edificació planificada en la UE N°2 no resulta adequada**, al no connectar bé la zona amb la resta del barri i no respectar unes pavimentacions protegides en el catàleg.

Així, es considera que **l'edificació residencial en forma de U invertida tanca l'àrea** cap a l'oest, cosa que, junt amb la barrera que impliquen els camps de tennis, aïlla l'espai, segregant-lo de la resta del veïnat. Això resulta, per tant, **incoherent amb els objectius de connectivitat** expressats a la documentació del Pla. Davant d'açò, es proposa recuperar el Carrer Maestrat (part posterior del C/ Mediterrani) com a carrer peatonal, i contemplar alternatives de disseny que facen més permeable i agradable la zona.

A més, **l'edificació** d'us residencial projectada en la **UE N°2** (en l'entorn de la Plaça dels Homes del Mar), **s'alça damunt d'unes pavimentacions o calçades de rodeno que formen part del viari històric del Cabanyal**, datant de finals del segle XIX. De fet, en el propi **catàleg de proteccions** del PEC se'ls confereix una protecció tipològica (fitxa C-40). Com es diu al catàleg: *“Se buscará, en la medida de lo posible, integrar el antiguo viario adoquinado en las futuras intervenciones urbanas que se realicen sobre el solar. Cualquier intervención irá acompañada de los correspondientes estudios histórico-arqueológicos y etnológicos para recuperar la memoria asociada a este espacio olvidado.”*

Per tant, es considera prioritari un **redisseny integral de l'àrea que comprén la UE N°2 i el PAA N°4** que respecte i protegeixi les calçades històriques, recuperant el carrer Maestrat com a viari i canviant la forma de les edificacions, tot de forma coherent amb la disposició del corredor verd i els límits d'altura apuntats a l'apartat introductori.

En tercer lloc, es considera que **l'operació de realotjament dels habitants de Blocs Portuaris no està suficientment justificada ni definida en la documentació pública del PEC**. Així, la referència més completa la trobem al capítol 4 de les Normes Urbanístiques, on no se superen les 5 línies: *“Su desarrollo se realizará por Gestión Directa. Para las Actuaciones de Realojo, se coordinará con la ejecución de la UE-2 “Mediterráneo” colindante. La Edificabilidad Total se atribuye a la Comunidad de Propietarios para facilitar la reedificación del Bloque.”* Donat el caràcter d'urgència per la situació de l'edifici, es considera **necessari definir millor les actuacions** previstes per el realotjament de les persones que viuen en estos 168 habitatges. Cal esclarir, entre altres coses, de quina manera l'administració construirà o recuperarà les 77 vivendes públiques de l'edifici a enderrocar, i concretant en què consistirà i qui s'encarregarà de la “gestió directa” de què es parla.

A més, es considera **una errada no haver-hi realitzat un informe de caràcter social amb el fi de conèixer la situació, possibilitat i interessos dels actuals habitants dels Blocs Portuaris, en especial de la població que pugui ser considerada com a vulnerable**. En este sentit, seria adequat realitzar un estudi que valorara les alternatives habitacionals i les preferències respecte d'elles dels residents amb major risc d'exclusió social, així com una



anàlisi de l'impacte del desarrelament que la demolició dels blocs pot tindre sobre les vides de les persones que hui els habiten.

Per altra banda, **per al reallotjament de les i els propietaris dels Blocs Portuaris** (que contenen 91 habitatges privats), actualment projectat sobre la UE N°2, **es considera més adequat la utilització d'un o més d'un dels edificis projectats en la UE N°1 "Doctot Lluch"**, ja que la tipologia de l'edificació es correspon millor amb la dels blocs actuals, i sobretot perquè, al ser una unitat d'execució projectada majoritàriament sobre sòl públic, i on els canvis exigits via al·legacions són de menor profunditat, sembla més probable que es pugui realitzar l'operació de reallotjament amb certa rapidesa, tenint en compte que és una qüestió que porta temps sent postergada pel govern local, amb el consegüent descontent dels propietaris.

### Zona Les Arenes

Respecte de l'àrea que comprén la Unitat d'Execució del Planejament Incorporat "PIN Entorn Piscines", i la Subzona d'ordenació ENP, i al marge de les consideracions expressades a l'apartat introductori de la present al·legació, es manifesten una sèrie de crítiques quant als usos, límits zonals, edificabilitat, etc:

En primer lloc, es manifesta que el plantejament actual dels usos és inadmissible, **en tant que projecta un àrea marcadament terciaritzada i turisticada**, la qual cosa representa **greus discriminacions per a les i els veïns** que residiran en els habitatges planificats en esta zona, i per a les que viuen en l'entorn d'estes actuacions. Parlem d'àrees com "Blocs Platja", una zona eminentment residencial i humil, que actualment pateix problemàtiques relacionades amb estar rodejada d'espais orientats fonamentalment a l'activitat turística, com l'hotel Las Arenas o nombrosos restaurants de gama alta. Així, es considera que terciaritzar encara més un àrea com esta suposarà nombrosos perjudicis per al seu veïnat. La crítica es concreta en dos fonamentacions.

D'una banda, es manifesta que **la projecció d'un hotel de 15 plantes en la subzona ENP**, en sòl que actualment és de titularitat pública, **no està prou justificada en la documentació del PEC**. Tenint en compte l'elevada turisticació que ja pateix la zona, l'absència d'un estudi econòmic detallat sobre els aprofitaments d'aquest hotel (en la Memòria Econòmica i en les Normes Urbanístiques del PEC es tracta el tema de l'aprofitament hoteler, però molt simplificadament, sense oferir dades sobre les seues projeccions econòmiques concretes, les seues possibilitats de gestió ni els seus beneficis associats en diferents escenaris), resulta un exercici d'irresponsabilitat. Queda clar que el veïnat de la zona no vol ni necessita un nou hotel, per tant, ja que la seua única justificació és l'obtenció de plusvàlues que financen altres actuacions del PEC, aquestes haurien d'estudiar-se i descriure's molt detalladament, per a comprovar si la disposició d'aquesta àrea hotelera és imprescindible, o per a analitzar si els seus aprofitaments requerits podrien aconseguir-se amb una edificació menor, que tinguera menys efectes negatius en la zona en la qual es pretén construir. Per tant, es considera que **la projecció de l'hotel de la subzona ENP hauria de suspendre's, almenys fins a la**

**realització d'un estudi econòmic detallat.** Només si l'estudi oferira uns resultats clarificadors, s'hauria de contemplar la seua execució, sempre **buscant la menor edificabilitat d'ús hoteler possible**, donades les conseqüències negatives sobre el veïnat que estem exposant.

D'altra banda, es considera que el **"límit" establert de 30% d'habitatge turístic per illa de cases** (contemplat per a tota la zona a l'est del carrer Serreria), **en una àrea com aquesta ja de fort ús hoteler i turístic, genera una permissivitat massa elevada** envers l'habitatge turístic, com ja es va avançar a l'apartat introductori de la present al·legació i es va desenvolupar en l'al·legació sisena. Això agreujarà els processos de gentrificació, desarticulació veïnal i infradotació que ja estan afectant notablement l'àrea d'aquestes actuacions i el seu entorn proper.

Per les raons comentades, es considera que **la projecció d'esta zona discrimina a les i els veïns tant dels habitatges projectats dins dels seus límits, com als de les àrees properes**, generant un espai infradotat per al veïnat, un comerç clarament orientat al turisme, i una destrucció del teixit veïnal característic de la zona. D'aquesta forma, **aquestes actuacions contravenen el que es disposa en l'article 5 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana**, que estableix: *"Todos los ciudadanos tienen derecho a [...] acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, de acuerdo con la legislación reguladora de la actividad de que se trate."*

A més, esta **orientació al turisme** molt probablement causarà una pujada de preus, tant immobiliaris com dels béns i serveis oferits en l'àrea, que **acceleraran un procés gentrificador** que ja està afectant greument la zona. Per tant, això representa una **gran incoherència amb un dels objectius del PEC**, ja que, com s'estableix en l'apartat 3.1.2. del seu Resum Executiu: *"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"*.

Per tant, en conclusió, **es rebutja la idea de "àrea terciaritzada", i es determina que cal crear una àrea principalment residencial i d'equipaments** per a gaudi del barri. Subordinant la construcció de l'hotel als resultats de l'estudi econòmic demandat i rebaixant considerablement i de forma efectiva el límit d'habitatges turístics per illa de cases (de la mateixa forma que en tota la "Zona Marítima").

En segon lloc, relacionat amb l'anterior, i completant el que es va desenvolupar en l'apartat introductori, es considera que l'edificabilitat proposada en l'actual versió del PEC per a aquesta zona en concret excedeix per molt el desitjable. Així, mentre que en la versió provisional del PEC d'octubre de 2017 es projectava una edificabilitat total per a aquestes àrees (denominada llavors U.E. 3, que engloba les actuals PIN Entorn Piscines i Subzona ENP) d'uns 27.600 m<sup>2</sup> de sostre, la versió actual projecta, per a una àrea pràcticament idèntica, uns

53.200 m2 de sostre (la xifra no és del tot concreta, ja que en la documentació no es defineix, per exemple, els m2t dels equipaments). Per tant, estem parlant de quasi el doble d'edificabilitat planificada.

Tenint en compte que va ser la versió d'Octubre de 2017 la que es va sotmetre a l'avaluació ambiental i territorial, tal com s'exposa en l'Acord d'Informació Pública del PEC: *“La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el 27 d'abril de 2018, acorda resoldre favorablement l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat de la proposta de Pla Especial Cabanyal-Canyamelar, presentada per la Societat Anònima Municipal Actuacions Urbanes de València”*, es manifesta que este **augment de l'edificabilitat no està en absolut justificat, a més de no ser desitjable**, per les raons anteriorment exposades, per al veïnat de la zona.

Per tant, respecte a este punt, es proposa que **és convenient reduir l'edificabilitat als nivells exposats en el text d'octubre de 2017**. Això es podria aconseguir, en bon grau, amb alguna de les mesures desenvolupades en la present al·legació, com reduir les altures de tota l'àrea i suprimir o minvar considerablement l'hotel planificat. A més, es proposa una reordenació de les edificacions projectades que tinga en compte el corredor verd exposat en l'apartat introductori, generant així una millor connectivitat amb la resta del barri i relaxant la pressió de rajola sobre aquesta zona.

En tercer lloc, es proposa **excloure tots els habitatges existents** (no solament la casa d'estiueig de Demetrio Ribes, catalogada com a immoble protegit) **en l'àrea del planejament integrat** (situades al carrer Eugènia Vinyes, nombres imparells del 83 al 117) dels límits del PEC.

La inclusió d'aquests edificis dins dels límits del PIN no està en absolut justificada. Són edificacions de marcat caràcter històric, en tant que són viles modernistes construïdes en els anys 20 del segle XX, que estan ben integrades en el barri i representen part del seu patrimoni. Però és que a més, totes elles són actualment habitatges habitats, els propietaris dels quals **no poden ni deuen fer front**, de cap manera, **als costos d'urbanització previstos**. En realitzar el càlcul d'aquests costos envers l'àmbit del PAI s'està carregant als propietaris amb la responsabilitat, entre altres coses, de costejar els enderrocaments que es van dur a terme en la zona, actuació que estos xicotets propietaris van criticar des del principi. Així, **manca de sentit que els propietaris, que viuen en carrers ja urbanitzats, hagen de pagar costos relacionats amb una Unitat d'Execució que no solament no els beneficia, sinó que resulta contrària als seus interessos**.

Per tant, la inclusió d'estes cases dins del PIN, suposa, en la pràctica, l'expulsió d'una població resident ben arrelada, la qual cosa és del tot contrari als objectius de “recuperar la població” i “recuperar el carrer i l'espai públic” formulats en l'apartat 2.1. del Resum Executiu del PEC.

Així, es manifesta que la pròpia incorporació en el PEC del PAI d'Eugènia Vinyes (conegut com a PAI de les Piscines), un planejament dissenyat fa més de 15 anys, la reparcel·lació dels quals mai s'ha resolt, que va

nàixer amb un clar caràcter especulatiu, sense contemplar la regeneració del barri ni el respecte de la seua població, **resulta improcedent i contradictòria**.

Per tant, respecte a este punt, **es proposa l'exclusió dels edificis situats en els números 83 a 117 del PIN** (després d'un estudi adequat podria considerar-se la seua inclusió en una Actuació Aïllada per a la compensació de les despeses d'urbanització conforme l'article 14.1 de la Llei del Sòl), **i declarar la caducitat del PAI**, per temps transcorregut i per inadequació a la situació actual.

En quart lloc, es proposa **retirar del catàleg de proteccions el mur perimetral, o part d'aquest, del Balneari Les Arenes**. El catàleg de proteccions del PEC estableix una protecció parcial (detallada en la fitxa C-27) sobre aquesta parcel·la íntegrament. No obstant això, al ser un conjunt reconstruït com a hotel en 2005, es considera que aquesta protecció no està del tot justificada (a excepció de les piscines i els templets, que són les parts més antigues i de major valor històric), sobretot tenint en compte que aquest mur perimetral obstaculitza l'accés del barri a la platja, contravenint l'objectiu del PEC denominat "recuperar el mar", ja citat anteriorment.

Per tant, es proposa **retirar del catàleg de proteccions del mur perimetral o les parts del mateix reconstruïdes recentment i sense valor patrimonial ni històric**. A fi de que es pugua establir alguna **via d'accés públic** que permeta transitar des del carrer Eugènia Vinyes a la platja, travessant en algun punt la parcel·la en la qual es troba l'hotel.

Per l'exposat,

**SOL·LICITEM** que es tinga per presentat este escrit i per formulades les al·legacions que en el mateix es contenen, les considere i, en conseqüència, les integre al Pla Especial del Cabanyal, per a dotar-lo d'un veritable caràcter de protecció i es paralitze l'aprovació de les Unitats d'Execució.

**ALTRESSÍ** diguem que es tinga com a part interessada a qui presenta estes al·legacions i se li notifique els posteriors actes i resolucions, en particular, la presa en consideració i resolució de les manifestacions realitzades.

A València \_\_\_\_\_ d'abril de 2019.

Signatura \_\_\_\_\_