

# 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

**Prèvia.** Que les al·legacions ací enunciades estan desenvolupades en l'adreça web ..... i en el document d'al·legacions presentades per registre d'entrada a l'Ajuntament de València amb data de ..... i número de registre .....

**Primera. Incompliment dels principis d'ocupació racional del sòl (LOTUP) i dels objectius del PEC mateix.** El Pla no prioritza la rehabilitació front a la nova construcció; els edificis projectats no respecten i preserven el paisatge del barri; dissenya zones verdes insuficients i incoherents amb la història de la zona; i, tot i nomenar-ho, no adopta mesures eficaces contra la turistificació i la gentrificació, sinó que en projecta que l'agreujaran. Amb això, incompleix els articles 7, 8, 12 i 13 de la LOTUP.

**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.** La Junta de Govern Local acordà tramitar l'avaluació ambiental i territorial estratègica pel procediment simplificat per considerar que el PEC "no té efectes significatius sobre el medi ambient". Tanmateix, com que sí que concorren els criteris de l'Annex VIII LOTUP, el procediment hauria d'haver sigut l'ordinari, més exigent amb els estudis ambientals necessaris per a l'aprovació del Pla.

**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. S'han incomplert els acords i compromisos assolits i el procés va anul·lar-se en la fase de redacció.

Incompliments com la desatenció a l'estructura de governança, la no convocatòria dels grups de treball o d'algunes de les jornades planificades i la incorporació de propostes rebutjades als tallers, entre altres, fan que observem una clara vulneració de la LOTUP quan estableix que les mesures es formulen com a resultat de la participació pública.

**Quarta. Sobre les qüestions de l'habitatge que afecten el veïnat.** En consonància amb els principis del PEC i l'objectiu que proposa per a previndre la gentrificació, es rebutja la construcció d'habitatge lliure al barri. Considerem, que la fonamentació que es fa en el Pla, té en compte criteris esbiaixats. Com l'índex de edificabilitat residencial, que pareix que es faça considerant la vivenda actual, enlloc de la planificada (potencial); o els càlculs de població potencial-població futura que no tenen en compte els vertaders augments poblacionals.

Per això proposem la rehabilitació i reconstrucció del CHP, en perjudici de les UE's, i que esta es financie mitjançant fórmules no especulatives com el cooperativisme en cessió d'ús, la masoveria urbana, o finançament directe o impositiu (taxa turística). D'esta forma s'estaria dotant al Pla d'un caràcter protector de la seua identitat i el seu valor social.

**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.** Hi ha una mancança preocupant d'estudi sobre l'impacte que l'augment de la població i el desenvolupament del PEC tindrà socialment i en la infraestructura dotacional i comunitària. També observem una desatenció injustificable dels criteris aportats al Pla Especial de Qualitats Urbanes d'Aumsa i de les aportacions del veïnat en este àmbit. Cal per tant reelaborar el PEC en allò relatiu a este àmbit i dotar-lo de coherència amb les exigències abans nomenades, començant per respectar els espais comunitaris existents, com ara Cabanyal-Horta.

**Sisena. Les previsions del PEC no tenen en compte la forta pressió turística i especuladora que sofreix el Cabanyal-Canyamelar.** Les limitacions d'apartaments turístics que es proposen al PEC amb les mesures establertes a altres parts de la ciutat. A més els índex, son potestativs i molt elevats. Volem que s'imposen uns màxims unitaris a tot l'àmbit d'aplicació i que es minoren significativament per sota del 10%.

**Setena. Sobre les altures i la disposició dels edificis projectats a l'espai del PEC.** Considerem excessives les 6 altures que el PEC projecta als nous edificis de les Zones d'Execució 2 i 4. Les altures a tot l'àmbit del PEC han de ser d'un màxim de 3 (planta baixa + dues altures) per tal de respectar el paisatge i la idiosincràsia arquitectònica del Cabanyal-Canyamelar i respectar allò previst a la LOTUP.

**Huitena. Sobre l'habitatge protegit i el seu finançament.** La davallada d'altures que es proposa comportarà la pèrdua d'una part de l'habitatge públic projectat pel PEC. En este sentit cal que es mantinguen els percentatges previstos per a habitatge protegit i lliure (60 i 40 per

cent, respectivament) i que es posen en marxa plans de mobilització de l'habitatge que el PEC estima buit al barri (s'hi parla de fins a 2.750 vivendes).

**Novena. Sobre els béns immobles de protecció general tipològica.** Cal una reformulació de l'apartat de les normes urbanístiques del PEC dedicat als Béns Immobles de Protecció Tipològica per tal de blindar la seua protecció, en el sentit de no permetre l'enderrocament dels elements propis i de les façanes.

**Desena. Sobre els aparcaments en altura.** El PEC ha de fixar que la gestió dels nous aparcaments serà pública. A més, cal abaixar les altures a un màxim de 3, com es proposa per a tot l'àmbit del PEC, i assegurar que les característiques arquitectòniques seran respectuoses amb el paisatge.

**Onzena. L'ús de les voreres.** Cal que el PEC regule de forma restrictiva l'ús de les voreres per part de locals i establiments per a garantir la mobilitat i com a mesura de contenció i prevenció dels efectes que té per al teixit social autòcton la turisticació i la gentrificació.

**Dotzena. Sobre la infraestructura verda i el canvi climàtic.** A més de millorar considerablement la qualitat de vida dels habitants, les infraestructures verdes són el principal instrument per combatre els efectes del canvi climàtic. No obstant, el tipus de zones verdes que planteja el Pla s'han dissenyat obviant efectes del canvi climàtic com són l'augment de la temperatura (i les conseqüents illes de calor a la ciutat) i les sequeres i amb escassa coherència amb la trama urbana del barri, en incorporar edificis en altura en forma de mur que impedeixen l'entrada de brises marines. També es comptabilitzen rotondes com a zones verdes i elements urbans d'escàs valor mediambiental i inacessibles per al veïnat. Esta circumstància sumada a l'augment de població previst implicaria una reducció considerable de zona verda per habitant al barri, molt per davall dels estàndards mínims recomanables.

Per a contrarestar aquestes carències, es proposa un corredor verd de qualitat, creuant el barri de l'horta nord al Port.

**Tretzena. Sobre la mobilitat i la salut ambiental.** Tot i que el PEC incorpora com a principis la promoció de la mobilitat sostenible, no s'observen mesures dirigides en aquest sentit. Tampoc s'asseguren les necessitats d'aparcament dels residents.

Així mateix, al Pla no es valoren els efectes que la mobilitat motoritzada i la infraestructura portuària tenen sobre la contaminació de l'aire, que afecta directament a la salut de la ciutadania. Si s'hagueren incorporat estos criteris, el PEC implementaria mesures concretes per dissuadir els desplaçaments al barri en cotxe dels no residents i per afavorir l'entrada de brisa marina al barri.

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

**a) Crítiques comunes (JEs N<sup>o</sup>1 i N<sup>o</sup>2, PAA N<sup>o</sup>4, PIN entorn Piscines i Subzona ENP):**

L'edificació planificada en aquesta zona excedeix per molt el desitjable i el recomanat per la LOTUP i les 5 o 6 altures projectades trenquen l'harmonia paisatgística, arquitectònica i social del barri (no haurien de pujar de 3). A més, el "límit" de 30% d'habitatges turístics

discrimina a la “zona marítima”. Aquest ha de ser igual per a totes les àrees, molt inferior, i estar plantejat de forma efectiva.

Per aquestes raons i les que ara es desenvoluparan, es considera que les actuacions projectades en la “zona marítima” han de paraitzar-se mentre s’estudien possibilitats de reelaboració. En aquesta línia es proposa un corredor verd que transitaria les àrees d’actuació “marítimes”, comunicant i ampliant les seues zones verdes, mitjançant un recorregut peatonal enjardinat. Infraestructura que no només donaria resposta a una demanda del barri sinó també a serviria per combatre els efectes del canvi climàtic.

**b) Zona Doctor Lluch (UE N<sup>o</sup>1):**

La tipologia de “blocs allargats paral·lels al mar”, projectada per a esta UE, no és adequada, ja que genera un efecte de mur que separa i desconnecta el barri de la mar.

**c) Zona d’El Clot (UE N<sup>o</sup>2 i el PAA N<sup>o</sup>4):**

La destrucció de “Cabanyal-Horta” atempta greument contra diferents principis del PEC i contradiu Plans i Estratègies municipals. En tant que és una important zona verda, una forma de connexió amb el patrimoni agrari, un espai públic de trobada de la ciutadania i un projecte on la societat civil dinamitza i defèn el barri. De fet, el disseny de l’edificació planificada en la UE N<sup>o</sup>2 tampoc resulta adequat per la seua forma i disposició, i per erigir-se damunt d’una calçada inclosa en el catàleg de proteccions del PEC.

Per altra banda, l’operació de reallotjament dels habitants de Blocs Portuaris no està suficientment definida i justificada en la documentació pública del PEC.

**d) Zona Les Arenes (PIN Entorn Piscines i Subzona ENP):**

La projecció d’un hotel de 15 plantes no està prou justificada. Junt a la permissivitat amb l’habitatge turístic, s’està projectant una zona excessivament terciaritzada i turistificada. A més, l’edificabilitat d’aquestes àrees casi duplica a la projectada en la versió del PEC de 2017, cosa que es considera inacceptable.

En altre sentit, es proposa excloure tots els habitatges existents de l’àrea del PIN i declarar la caducitat del PAI d’Eugènia Vinyes, que es considera completament inadequat; i retirar del catàleg de proteccions el mur perimetral del Balneari Les Arenes.

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.