

REGIDORIA DE DESENVOLUPAMENT URBÀ, VIVENDA I MOBILITAT

ALEGACIONES AL PLAN ESPECIAL DEL CABANYAL – CANYAMELAR (PECC)

ÍNDICE GENERAL.

A) ALEGACIONES URBANÍSTICAS.

1. Motivación.
2. Alegaciones urbanísticas.
 - I. Unidad de ejecución Nº 1 (“Doctor Lluch”)
 - II. Unidad de ejecución Nº 2 (“Mediterráneo”)
 - III. Programa de actuación aislada Nº 4 (“Bloque Portuarios”)
 - IV. Subárea de ordenación residencial plurifamiliar ARP-1, del plan especial de ordenación del Paseo Marítimo.
 - V. Unidad de ejecución “PIN entorno piscinas”.
 - VI. Apartamentos turísticos, porcentajes máximos.
 - i. Introducción.
 - ii. Motivación.
 - iii. Alegación

B) ALEGACIONES PATRIMONIALES.

1. Catálogo de protección.
2. Plano de Ordenación del PECC.
3. Sustituir la Protección Parcial del edificio del Colegio Santiago Apóstol, por una Protección Integral
4. Edificio y entorno de la Lonja del Pescado.

C) ALEGACIONES DE GESTIÓN

1. Oficina de Gestión del Plan de Intervención Integral.

A) ALEGACIONES URBANÍSTICAS.

1. MOTIVACIÓN

En el apartado 1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS, de la Memoria Justificativa, al referirse a los factores que van a condicionar, tanto la lectura del territorio, como la identificación de quién o quiénes deben darles respuestas y cómo deben hacerlo, se dice textualmente:

*“la actual estructura urbana del Barrio lleva implícitas las reglas de transformación futuras, coherentes con su emplazamiento, su población y su valor patrimonial, y estas reglas deben asegurar la permanencia de su modelo urbano **y resolver la conexión entre la Playa y el resto de València**”.*

Por otro lado el apartado 1.3.- LA (DES)ARTICULACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES, de la Memoria Justificativa, habla de *“la necesidad de prever que la nueva Ordenación Urbana articule las diversas tramas y conjuntos urbanos presentes en el territorio, **y que lo haga de una manera legible y socialmente comprensible**” y de **“resolver la desestructuración existente en la zona que antiguamente ocupaban las Playas de Vías y que hoy configura el Parque de Dr. Lluch”**.*

En el apartado 2.1.- Consideraciones sobre el Territorio del PEC, de la Memoria Justificativa, se refiere a la **necesidad de “Incorporar los valores patrimoniales como uno de los motores del Plan” y de la necesidad de “extender el Barrio hacia Levante”**

En el apartado 2.2.2. CRITERIOS PARA LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PARCELADO RESIDENCIAL, de la Memoria Justificativa, habla de **los “patrones elementales que han sido subyacentes a la producción del espacio urbano del Barrio y que han contribuido a vincular a los pobladores al medio físico que habitaban”**. Estos patrones son:

- 1) **“parcelación menuda y variada”**, que ha fomentado el carácter popular de la propiedad, distribuyendo cargas y beneficios y acompasando el tiempo de la producción del espacio al progreso socio-económico de sus habitantes.
- 2) **“relación intensa de cada vivienda con la calle, potenciada por la poca presencia de zaguanes y escaleras de vecinos, que ha favorecido un modo de vivir donde el espacio público, además de ser un eficaz soporte de las relaciones sociales de sus habitantes, se utiliza como una extensión del espacio doméstico”**.

Pasando a argumentar que es *“fácil verificar la prevalencia de estos patrones en el parque edificado actual. El primer patrón puede identificarse con la existencia de parcelas de menos de 225 m²s. El segundo, con viviendas de menos de 4 alturas”*.

Pues bien, parece que todas estas consideraciones que acertadamente se hacen en la Memoria Justificativa, no se toman en suficiente consideración a la hora de las propuestas concretas que se hacen para resolver la necesidad de **“extender el Barrio hacia Levante”**, proponiendo unos bloques lineales que para nada tienen en cuenta esos patrones **“que han sido subyacentes a la producción del espacio urbano del Barrio y que han contribuido a vincular a los pobladores al medio físico que habitaban”**.

Si bien hay cuestiones de dichos patrones que resultan más complejas de trasladar al momento actual de la definición del plan, como podría ser la parcelación menuda, otras no presentan ningún problema, como es el caso del número de plantas y la vinculación de cada vivienda con la calle. Por más que la propuesta concreta que presenta el plan, no resulta vinculante con el futuro desarrollo de esta Unidad de Ejecución, lo que se muestra en ella resulta poco esperanzador.

Resulta contradictorio que el plan establezca el número de plantas modal en 2 alturas, con un máximo de 3 por razones de adecuación al entorno urbano, para todo el Conjunto Histórico CHP, y en cambio allí donde se plantea trasladar dichos patrones para **“extender el Barrio hacia Levante”**, se haga con edificios de 5 y 6 plantas, con plantas bajas destinadas siempre a usos distintos al de vivienda, como si la vivienda en planta baja

comportara algún tipo de problema, ajeno a la realidad del barrio, reconociendo la memoria justificativa del plan justo lo contrario, que la vinculación intensa de cada vivienda con la calle es uno de los patrones positivos a reproducir. La propuesta de tipología de bloque que propone el plan nada tiene que ver con los patrones que deberían utilizarse para la **“PRODUCCIÓN DEL ESPACIO PARCELADO RESIDENCIAL”** como el mismo plan propone. La extensión del barrio hacia Levante se debe realizar con las arquitecturas propias del Cabanyal y no con otras totalmente ajenas al mismo, como son las que propone el nuevo plan.

La eliminación propuesta por el PEC del Bloque Portuarios, que cayó como un meteorito allá por los años 50, sobre el antiguo barrio de El Clot y precipito su desaparición, tiene que servir para retejer la desarticulación de ese espacio.

En todo caso para la redacción de las futuras ordenanzas que regulen la construcción en este ámbito, en el que se persigue **“extender el Barrio hacia Levante”**, deberían tomarse en consideración las que el propio plan establece para el CHP.

Respecto al aumento de población se afirma que **“el objetivo fundamental es recuperar la que se ha perdido en las últimas décadas”**. A este respecto, cabe señalar que la mayor parte de las nuevas edificaciones están ubicadas en zonas calificadas como Espacios Libres en el PGOU y por tanto no es en ellas donde se ha producido dicha disminución de población.

Aunque se considere positivo la utilización de este espacio para unir elementos urbanos i recuperar población **queremos hacer constar las siguientes consideraciones:**

1. La disminución de población se ha producido por el “éxodo” que generó durante varias décadas la puesta en marcha del PEPRI que tenía prevista la prolongación de la Avda. Blasco Ibáñez a través del barrio y por la “maligna y perversa” gestión que se hizo del mismo, que hizo que se extendiera la degradación y la falta de expectativas, a una parte muy importante del mismo.
2. Es el proceso de regeneración urbana ya puesto en marcha en el Conjunto Histórico Protegido y especialmente a la rehabilitación y reedificación de las propiedades públicas, actualmente vacías, por no tener una planificación definida, en su mayor parte, lo que contribuirá significativamente a esa recuperación de vecinos que se define como necesaria para la regeneración urbana del Conjunto Histórico Protegido.
3. En este momento, además hay que considerar la recuperación de población que ya se está produciendo debido a la instalación de diferentes edificios para Uso Terciario-Educativo (residencias de estudiantes universitarios). Servicios que ya están apareciendo en el barrio y a los que se añaden los que tiene previstos incorporar el nuevo planeamiento.

En todo caso queremos hacer constar que si por la disminución de alturas propuesta, se infiriese una pequeña disminución de vivienda de nueva planta, nunca podría suponer un menoscabo de uno de los objetivos que se persiguen en el plan, recuperar población. Con los condicionantes expuestos la llegada de nueva población está más que garantizada y no afectaría en ningún modo a la capacidad de influenciar en la recuperación social y sobretodo económica en el ámbito del PECC.

Al mismo tiempo que estamos convencidos de que con todas estas propuestas que se plantean con las alegaciones, se alcanza el objetivo previsto por el plan de **“extender el Barrio hacia Levante”**, utilizando los **“patrones elementales que han sido subyacentes a la**

producción del espacio urbano del Barrio y que han contribuido a vincular a los pobladores al medio físico que habitaban”, constituyendo dicha extensión un entorno de protección del BIC, al **“Incorporar los valores patrimoniales como uno de los motores del Plan”**. Y todo ello sin que la bajada de alturas, que se propone, signifique una disminución significativa del Parque Público de Viviendas en alquiler social.

Por todo ello, y en coherencia y apoyo con lo que establece la propia Memoria Justificativa del PEC, presentamos las siguientes alegaciones urbanísticas,

2. ALEGACIONES URBANÍSTICAS,

I. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1 (“DOCTOR LLUCH”)

- Reducir el número de plantas de los bloques de viviendas a 3+desván, utilizando las plantas bajas para uso residencial, y manteniendo la posibilidad de la planta baja para uso terciario en los bloques 1 y 2, situados al norte, en contacto con la Avda. de los Naranjos, en el caso de que se juzgue conveniente.
- Reducir la altura de los bloques (6 y 7), a 3+desván.

II. UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2 (“MEDITERRANEO”)

- Reducir el número de plantas de los bloques de viviendas (1, 2 y 3) a 3+desván, manteniendo un máximo de un 25 % de la superficie de planta baja para uso terciario, en el caso de que se juzgue conveniente y el resto para uso residencial.
- Adaptar la huella del bloque 3 al mantenimiento de los dos edificios de la calle Eugenia Viñes 121, 129 y 131, que aparecen con protección tipológica en el Catalogo Cultural del PEC, dado que su inclusión en el mismo implica que lo que se pretende conservar, “son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como *puede ser por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.*” y ninguna de dichas características se conservarían con su demolición y sustitución por un bloque lineal de las características del previsto.

III. PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA Nº 4 (“BLOQUE PORTUARIOS”)

- Reducir el número de plantas de los bloques de viviendas (1 y 2) a 3+desván, manteniendo la posibilidad de la planta baja para uso terciario en el caso de que se juzgue conveniente.

IV. SUBÁREA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ARP-1, DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PASEO MARÍTIMO

- Reducir el número de plantas a 3+desván en las manzanas M.7, M.9, M.11 y M.13, en aquellos tramos en que el Plan especial del Paseo Marítimo hacía una previsión de 4 plantas.

V. UNIDAD DE EJECUCIÓN “PIN ENTORNO PISCINAS”

- Modificar el uso del bloque 6, previsto en el PEC como edificio de QR Alojamiento Dotacional constituido en régimen de complejo inmobiliario, pasando a ser un bloque de viviendas, de las que el 60% pasarán a formar parte del Parque Público de Viviendas en alquiler social y el 40% viviendas libres.
- Convertir los bloques 7 y 8 en edificios QR Alojamiento Dotacional.
- Mantener todos los edificios tradicionales que se encuentran en pie entre la Avda. Mediterráneo y el chalet de Demetrio Ribes, la mayor parte de los cuales aparecen con protección tipológica en el Catalogo de Protección y pasando a proteger aquellos que no lo están.

VI. APARTAMENTOS TURÍSTICOS.

i. Introducción.

El Plan Especial del Cabanyal-Canyamelar (PECC) en el Artículo 1.47, de las Normas Urbanísticas, establece **“la posibilidad de limitación de uso Residencial vivienda turística (Rvt) en caso de saturación que afecte gravemente a la normal convivencia ciudadana y vecinal.”**

“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. Lluch, Serrería, Avenida de los Naranjos y Francisco Cubells, no permitiéndose superar esta cuantía en cada 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.

Estableciendo en la Unidad de Ejecución “PIN Entorno Piscinas un límite máximo del 40%.

Dado que el Plan Especial Cabanyal-Canyamelar plantea entre uno de sus objetivos, extender el barrio hacia levante, y para ello propone hacerlo utilizando los **“patrones elementales que han sido subyacentes a la producción del espacio urbano del Barrio y que han contribuido a vincular a los pobladores al medio físico que habitaban”** entendemos que una mayor proliferación de los apartamentos turísticos en la zona que se sitúa entre la calle Dr. Lluch y la playa, produciría justo el efecto contrario, desvinculando los pobladores al medio físico que habitan.

ii. Motivación.

A poco que reflexionamos respecto de los centros turísticos de nuestro país con gran actividad turística, Dénia, Benidorm, Calp, Peñíscola, etc., llegaremos a comprender como

el turismo cambia definitivamente el estilo de vida de un pueblo. Cómo afecta, muy seriamente, a todos los ámbitos: social, económico, cultural, ambiental, etc.

Hay que hacer una precisión, los pueblos con autonomía municipal han administrado ellos misma los ingresos que genera la actividad turística, abriendo posibilidades de actuaciones positivas destinadas a mejorar las condiciones de vida de la población autóctona, mejorando las coberturas públicas en ámbitos de la educación, sanidad, cultura, trabajo, servicios sociales, etc. No es el caso del Cabanyal – Canyamelar, no somos nosotros los que vayamos a administrar los recursos que generaría un aumento del turismo excesivo.

Uno de los efectos más perversos de la masificación turística es el impacto que tiene sobre el derecho a la vivienda. Las ofertas de alquiler en los centros históricos, como el Cabanyal – Canyamelar, son cada vez más escasas y caras. La proliferación de plataformas de la mal interpretada como “economía colaborativa”, han sacado del mercado tradicional de arrendamiento centenares de inmuebles que ahora se ofrecen únicamente a turistas, españoles o extranjeros tanto se vale. Sin una regulación que le ponga límite el fenómeno ha engordado, elevando los precios y desplazando a los residentes habituales hacia las afueras.

¿Cómo es posible? Elemental, los inquilinos habituales ya no pueden permitirse continuar viviendo porque el alta y tentadora rentabilidad del alquiler turístico, que puede ser cuatro veces superior al tradicional, ha cambiado por completo la situación. Los precios van hacia arriba, estamos en un sistema capitalista que si no se regula con normas justas los desequilibrios crean situaciones nada deseables en una sociedad que se pretende equilibrada

Tenemos que volver a hablar del eufemismo de la economía colaborativa. Bajo este concepto se esconden multinacionales que están provocando un proceso de reconversión descontrolada de viviendas en negocios turísticos, al presionar desde el lado de la demanda. Estas nuevas formas de consumo, nacidas de las plataformas digitales como instrumentos de mediación, van mucho más deprisa que la Administración y mucho más allá del turismo y el alquiler de viviendas.

¿Frente todo esto, que se puede hacer? La respuesta a la “turistización”, para garantizar unas ciudades y pueblos habitables, necesita de importantes cambios normativos a nivel estatal; pero, dentro del actual marco y momento histórico, es imprescindible actuar desde el nivel local.

Por un lado, aumentando y mejorando el control de la actividad, facilitando información a los vecinos y vecinas, dotando de transparencia a los diferentes registros, facilitando la tarea de denuncia y dotando de capacidad a la inspección.

También es importante reconocer el fenómeno en la normativa municipal, hay que tener en cuenta los planeamientos urbanísticos como forma de regular desde el ayuntamiento este boom: igual que se reconocen los usos del suelo tradicionales (residencial, industrial, equipaciones, zonas verdes...), hay que incorporar el uso turístico para controlarlo.

Finalmente, habrá que profundizar en materia fiscal y en el régimen sancionador para quien incumple la ley o la ordenanza municipal.

Los porcentajes del 30 y 40 por ciento de viviendas turísticas a primera línea del Cabañal – Canyamelar su excesivos y no marcan una buena expectativa para la cohesión social y el

acceso a la vivienda de los jóvenes, entre otras cosas. El peligro de los efectos negativos de la “turistificació” están aquí y hay que actuar ya para corregirlos.

Por todo lo dicho presentamos la siguiente alegación:

iii. Alegación.

- Se revisen los porcentajes del 30% y 40% para las zonas en que están definidos y se establezcan en un 10 % como máximo, tal y como se establece para el Conjunto Histórico protegido.

B) ALEGACIONES PATRIMONIALES.

1. Catálogo de Protección

El Catálogo de Bienes y espacios protegidos del PEC, contempla la inclusión de 1607 edificios con **Protección Tipológica**, frente a los menos de 900 edificios protegidos que contemplaba el PGOU, distribuidos entre Nivel 2 y 3, o los poco más de 600 que consideraba con Interés Arquitectónico el antiguo Pepri, de los cuales permitía su demolición a más de un centenar, por ser incompatibles con las determinaciones del planeamiento.

Tal como establecen las Normas Urbanísticas del propio PEC, ***“los Bienes Inmuebles de Protección Tipológica conservarán de manera justificada, las características del conjunto, como son: el parcelario, con las condiciones establecidas en las presentes Normas, la utilización de técnicas constructivas, la situación de los patios, los programas funcionales arquetípicos, etc.”***

La inclusión en dicho Catálogo de estos edificios con protección Tipológica no garantiza su mantenimiento, ya que ***“se puede autorizar la demolición de sus partes, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen autorizado por las presentes normas con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con su entorno”***, tal como establecen las propias Normas Urbanísticas del PEC. ***“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 I.15.3 de estas Normas.”***

Dado el carácter subjetivo y que implica inseguridad jurídica, que puede suponer la toma de decisiones sobre la posibilidad de mantener o demoler un edificio, por más que dicha decisión recaiga sobre la Comisión de Patrimonio, no parece ofrecer garantías suficientes para que muchos de los edificios representativos que han conformado esa imagen tan característica que sin duda forma parte de la memoria colectiva, y que representa la arquitectura popular de clara raigambre eclecticista del Cabanyal-Canyamelar, tal como queda descrita en la declaración de BIC, pueda acabar desapareciendo.

Por otro lado la gran cantidad de edificios que “se meten en el mismo saco”, con la protección tipológica, a poco que sean analizados uno a uno, se comprueba rápidamente la disparidad en el interés arquitectónico que contienen, al menos por la calidad y singularidad de sus fachadas, así como en la identificación que los vecinos hacen del mismo en cuanto a integrador de esa memoria colectiva, dejando en manos de la Comisión de Patrimonio la decisión sobre su mantenimiento o sustitución, algo que en algunos casos podría resultar muy obvio, pero en otros más complicado, con lo que ello puede significar a la hora de gestionar las licencias de intervención que propongan modificaciones importantes sobre el mismo.

Es por todo ello que planteamos la siguiente alegación,

- Que Independientemente de que se mantenga la protección tipológica para los 1607 edificios, si es que los redactores del plan la juzgan necesaria, se establezca una doble protección para aquellos edificios que se juzgue que pueden tener un interés arquitectónico, más allá del tipológico, y que para ello se tenga en consideración el listado de edificios protegidos que comprendía el PGOU y el listado de edificios con Interés arquitectónico que incluía en la fase de información el anterior PEPRI. El conjunto de todos esos edificios debería conformar un nivel de Protección Parcial, que según el Anexo VI de la LOTUP, se plantea “cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios”. Por tanto, es la protección parcial, la mínima que garantiza la protección de los componentes principales de “carácter material” de la arquitectura popular de clara raigambre eclecticista del Cabanyal-Canyamelar, tal como queda descrita en la declaración de BIC, y por tanto garantizar su mantenimiento en los centenares de edificios que contienen dichos componentes.

2. Plano de Ordenación del PECC

Las Normas Urbanísticas del PEC establecen para la Subzona de Ordenación CHP un criterio subjetivo a la hora de determinar el número de plantas que se pueden levantar en una parcela. Mientras que el PGOU establece 2 plantas como numero de plantas modal, el PEC marca un numero máximo de tres plantas, que dependerá de las edificaciones del entorno, dejando a decisión municipal que las plantas sean 2 o 3, para cada caso concreto.

Entendiendo que esto introduce una complejidad más a la hora de la tramitación de las licencias de obra, pensamos que dicha subjetividad, desaparezca al quedar perfectamente definida en el propio plan, **es por ello que presentamos la siguiente alegación:**

- Se deberá incorporar a la documentación del plan, un plano de ordenación del PEC, en el que aparezca grafiado el número de plantas establecido para cada parcela.

3. Sustituir la Protección Parcial del edificio del Colegio Santiago Apóstol, por una Protección Integral

El Colegio de Santiago Apóstol, sito en la calle Escalante del Cabanyal, es un edificio singular, con fachada principal regionalista, pero que su mayor interés radica en la organización espacial de su estructura interior, por los elementos cerámicos decorativos en los zócalos y por los suelos de mosaico Nolla que revisten la mayor parte de los espacios.

En resumen, nos parece un edificio de alta relevancia al conservar su contexto espacial y ornamental original, propio de los inicios de los años treinta, en un estado de conservación que puede calificarse de aceptable, aunque sin duda precisa de unas directrices de uso y conservación, que no se ven garantizadas con la Protección Parcial que le otorga el PEC, juzgando conveniente una **Protección Integral** exigible *“cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría”*, tal como establece Anexo VI de la LOTUP.

Ya en el año 2011, D. Jaume Coll, Director del Museo Nacional de Cerámica, emitió un Informe sobre el Interés Arquitectónico del edificio, que adjuntamos.

Es por ello por lo que presentamos esta alegación:

- Sustituir la Protección Parcial del edificio del Colegio Santiago Apóstol, por una **Protección Integral**, más acorde con las características del edificio, su singularidad y su interés arquitectónico, dado que *“los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material”*.

4. Edificio y entorno de la Lonja del Pescado

El antiguo edificio de la **Lonja del Pescado** de El Cabanyal, se encuentra situado en la calle Eugenia Viñes, a escasos metros de la playa del mismo nombre. Levantado a principio del siglo XX (1904-1909) por encargo de la sociedad de patronos de barca “Marina Auxiliante”, siguiendo el proyecto del maestro de obras Juan Bautista Gosálvez, vecino ilustre y antiguo alcalde de Pueblo Nuevo del Mar (el Cabanyal durante el siglo XIX), se trata de un **“edificio de gran interés histórico y arquitectónico”**, como así se califica en la ficha del inventario de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, en su **“Catalogo de Bienes Patrimoniales de la Comunidad Valenciana”**, realizado en el año 1998 y más tarde revisado en el año 2006.

A este doble interés, reconocido en numerosas publicaciones, se le añade su **“valor urbanístico”**, tal como aparece reconocido en la ficha que realiza su descripción en el **“Registro de Arquitectura del siglo XX de la Comunidad Valenciana”**, editado en el año 2002 entre otros, por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

También en la guía **“Conocer Valencia a través de su arquitectura”**, editada por el Ayuntamiento de Valencia en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, aparece reseñado este histórico edificio, haciendo hincapié en este caso en el **“carácter singular”** al aunar en un mismo edificio, el uso principal de lonja al que se destina su nave central y las viviendas de pescadores que se sitúan a su alrededor, ayudando a componer sus fachadas longitudinales.

El paso del tiempo ha ido vinculando cada vez más este edificio a la historia de El Cabanyal. Aunque proyectado en 1904 como lonja de pescado para venta mayorista, ya en 1909, recién terminadas las obras, se utilizó como Hospital de la Cruz Roja durante la guerra de África. Sus buenas condiciones higiénicas y su fácil adaptación para esta nueva función, sin necesidad de realizar ningún tipo de reformas, son exaltadas en una revista de la época. Terminada la contienda, comienza a utilizarse para aquello a lo que había sido proyectado, lonja del pescado. Los antiguos almacenes para útiles de pesca se van convirtiendo en viviendas de los pescadores. Las barcas de pesca son arrastradas hasta sus puertas desde la próxima orilla, apenas 10 metros, por los toros que Joaquín Sorolla inmortalizó en sus cuadros. Pasados treinta años, sigue siendo utilizada como lonja hasta casi la Guerra Civil, no volviendo a recuperar su uso, el que le ha dado nombre, debido a la construcción de una nueva lonja de pescado en uno de los muelles de la dársena interior del puerto de Valencia, lonja que por cierto ha sido recientemente demolida con las últimas transformaciones que ha sufrido el puerto. Los antiguos almacenes para guardar los enseres de la pesca de los cuerpos laterales, cuarenta como el número de socios de la Marina Auxiliante, la mayoría se terminan de transformar en unas viviendas que se desarrollan en dos plantas y que incluso cuentan con un desván habitable bajo la cubierta inclinada.

El PGOU 1988 incluyó el edificio en su catálogo de edificios protegidos, con un Nivel 2. Finalmente el Plan Especial del Paseo Marítimo de 1991, le asigna una protección de **Nivel 1**, el único edificio de todo el plan que cuenta con ese máximo nivel de protección y que le asigna la misma valoración patrimonial que hace el PGOU de 1988, para edificios tan singulares de esta ciudad como son el Convento de la Trinidad, el Mercado de Colón, las Atarazanas o el Monasterio San Miguel de los Reyes.

Así, la historia de este edificio, como bien dice la ficha del Catálogo de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, **“es también una parte de la historia de nuestra arquitectura y de la evolución urbanístico-social de un barrio marítimo y pescador”**, además de aportar otros datos de interés como el hecho de haber sido utilizado como **Hospital de la Cruz Roja durante la guerra de África**.

Todos estos valores arquitectónicos, urbanísticos y sociales, que forman parte de la memoria histórica de este edificio y del barrio en el que está situado, han servido para que el Registro de Arquitectura del S.XX de la C.V. quisiera poner **“un acento especial en la selección de este edificio por el hecho de estar amenazado hoy por su demolición, siendo que pertenece con todo derecho a la memoria colectiva de los ciudadanos, por lo que desde aquí pedimos su conservación y restauración”**. Así concluye el texto de la ficha en la versión digital del Registro, editado por la Consellería.

El edificio de la Lonja de Pescadores, sin duda el edificio con carácter más singular y emblemático de todas las edificaciones del Cabanyal, ha sido incluido en el Catálogo de protección del PEC con un nivel de Protección Parcial, que a todas luces parece inadecuado por insuficiente. Según el Anexo VI de la LOTUP, dicho nivel de protección se **plantea**

“cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios”.

Parece más acorde con los valores históricos y arquitectónicos, tanto tipológicos como constructivos que concurren en el edificio de la Lonja de Pescadores, una Protección Integral, que es la adecuada **“cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores, que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría”**, tal como establece Anexo VI de la LOTUP.

El artículo 46 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, establece que: **“Son Bienes de Relevancia Local todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores a que se refiere el artículo 1º de esta Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en grado tan singular que justifique su declaración como Bienes de Interés Cultural, tienen no obstante significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico.”**

El Arquitecto Inspector de Patrimonio, D. José Ignacio Casar Pinzo, en fecha 16 de agosto de 2000, y a requerimiento de la Plataforma Salvem el Cabanyal-Canyamelar, ya emitió un Informe dirigido a la Directora General de Promoción Cultural y Patrimonio Artístico, para que se iniciara el oportuno expediente modificativo del Catálogo Municipal de Bienes y espacios Protegidos para calificar la Lonja de Pescadores, como Bien de Relevancia Local, considerando la documentación que se aportaba desde la Plataforma Salvem el Cabanyal-Canyamelar, la necesaria y suficiente para la formulación del correspondiente expediente de modificación del Catálogo, una modificación que también debería alcanzar a la Iglesia de Nuestra Señora del Rosario, circunstancia esta última que si se ha producido con el Catálogo del PEC.

Por todo lo dicho, presentamos la siguiente alegación:

- Que el edificio de la Lonja de Pescadores de la Marina Auxiliante, sea incluido en el Catálogo de Protecciones del PEC, como un Bien de Relevancia Local, por su interés arquitectónico, histórico, etnológico, identitario y urbanístico.
- Que se delimite un entorno de protección que incluya los edificios de la Casa del Bous, la Fabrica de Hielo, el Grupo de Viviendas c/ Pavia y el jardín que se sitúa entre el edificio de la Lonja y el Bloque de Portuarios.
- Que el nivel de protección del edificio de la Lonja de Pescadores pase a ser Integral.

C) ALEGACIONES DE GESTIÓN

1. Oficina de Gestión del Plan de Intervención Integral.

El PECC debe ser el instrumento de planeamiento de desarrollo para sentar las bases de la transformación, rehabilitación, recuperación y modernización del Cabanyal Canyamelar. Rehabilitando construcciones e instalaciones existentes, conservando los elementos con cualquier tipo de interés y configurando nuevas zonas que corrijan defectos del pasado y aseguren un desarrollo sostenible y ecológico.

Una vez aprobado el Plan Especial de Ordenación Urbana es necesario contar con unos buenos mecanismos y herramientas de gestión. Para el desarrollo del PECC será absolutamente necesario contar con una Oficina de Intervención Integral que asegure el cumplimiento de los objetivos fundamentales contemplados en el propio plan. Que asegure una gestión ágil y la optimización de los recursos públicos y privados que se pongan al servicio de la ejecución del PECC.

El objetivo fundamental del Plan Especial del Cabanyal – Canyamelar debe ser conseguir la regeneración urbana en todas sus vertientes. Para la gestión adecuada del PECC consideramos una necesidad prioritaria la existencia de una oficina gestora, Oficina de Intervención Integral del Cabanyal Canyamelar, que dirija y coordine todos los procesos de desarrollo del PECC.

La Oficina de Intervención Integral del Cabanyal – Canyamelar deberá contar con tres tipos de recursos: financieros, técnicos y humanos aportados por la Administración a los que se suman los recursos humanos que constituyen los propios agentes del barrio.

Entre los objetivos a conseguir por la oficina del Plan de Intervención Integral del Cabanyal – Canyamelar se deberán considerar los siguientes:

- 1 **Aprovechar la experiencia acumulada** en los Planes RIVA, ya existentes en la ciudad de València, con el fin de optimizar las inversiones públicas y reducir los plazos de los procesos de recuperación urbana y social. Facilitar la activación de la participación de las asociaciones en la toma de decisiones
- 2 **Incorporar la participación ciudadana** en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico desde la fase de diagnóstico previo hasta la ejecución material de las obras.
- 3 **Contemplar la sostenibilidad** como un objetivo esencial para conseguir un barrio más saludable y por ello se debe incorporar a las tareas de regeneración urbana
- 4 **Estimular la inversión privada** de los propios residentes en aquellas áreas en las que haya una inversión pública eficaz.
- 5 **Conseguir inversiones** de agentes privados externos, en viviendas y en equipamientos socio-culturales. Comprometiendo recursos financieros propios, tanto de la Generalitat, como del Ayuntamiento, a los que se han ido incorporando inversiones del Gobierno Central (Planes de Rehabilitación de Viviendas, etc.).

- 6 **Gestionar la EDUSI**, ya en marcha, así como formalizar de nuevas propuestas de captación de fondos europeos a través de los diferentes espacios de financiación de la Unión Europea.

Por todo lo dicho, presentamos la siguiente alegación:

- Creación de una oficina de gestión del PECC. Bien mediante la adaptación de la ya existente Plan Cabanyal, S.A., o creación de una nueva si resulta más eficiente y eficaz. Siendo el objetivo fundamental de lo que se solicita que pueda cumplir, con la mayor diligencia y competencias necesarias, con los objetivos de un Plan de Intervención Integral del Cabanyal – Canyamelar, similar a los existentes para la intervención en el centro histórico de Valencia (Plan Riva - Ciutat Vella) y en Plan Riva - Russafa. Mejorando y adaptando los objetivos y herramientas de actuación, a partir de la experiencia acumulada, al caso específico del Cabanyal – Canyamelar.

EN València a 9 de abril de 2019

Josefa Dasí García

Faustino Villora Nicolau