

A L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA:

AL·LEGACIONS AL PE. - PLA ESPECIAL ÀREA FUNCIONAL N°4 CAMPANAR.

EXPEDIENTE E-03001-2020-000038

_____, major d'edat,
amb DNI _____ i adreça a l'efecte de notificacions
en _____

compareix davant l'Ajuntament de València i DIU:

Que, com a veïns i veïnes de Campanar, no volem que les decisions que afecten al lloc on vivim siguin alienes a les nostres inquietuds, necessitats i opinions, que s'orienten a cuidar i maximitzar la qualitat de vida del nostre veïnat.

Que, com a veïns i veïnes de Campanar, **ens preocupa veure que les actuacions urbanístiques que es plantegen en el nostre entorn de vida no tenen una adequada atenció a les particularitats d'una zona sensible i manquen d'una necessària visió integral.**

Que, com a veïns i veïnes de Campanar, varem participar en el taller 1 de participació celebrat al Centre de Majors de Campanar el 24 de novembre de 2021 convocat per la AAVV de Campanar, i que posteriorment va redactar una proposta veïnal seriosa per a la redacció del Pla Especial la qual es varen integrar moltes de les seues demandes en l'esborrany del Pla Especial i en la documentació de la Avaluació Ambiental i Territorial Estratègica (EATE). Considerem que aquest procés de participació ciutadana i l'acceptació de moltes de les propostes veïnals per part de l'equip redactor del pla ha sigut un fet modèlic i esperançador per a la gent del barri.

No obstant això, la versió presentada per a informació pública ignora demandes importants a les quals s'havia donat reposta anteriorment. Considerem que es produeix una gran contradicció entre el que s'indica a la memòria sobre el procés participatiu¹ on s'afirma que s'incorporen les propostes d'associacions i particulars, i el document final presentat per l'Ajuntament on s'ignoren punts importants de consens.

¹ En el "LIBRO I- DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS" l'apart "MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA" indica en la pàgina 7 que "constan en el expediente observaciones y sugerencias recibidas, independientemente de los canales participativos municipales implantados en la red municipal por parte de particulares y de las asociaciones de vecinos de Campanar...", i en la pagina 8 "En paralelo a la Evaluación Ambiental se ha realizado la participación publica del Borrador del Plan, que ha constado de tres fases: 1- Difusión 2.-Fase consultas 3.- Fase de resolución

Campanar ha tingut i té una evolució urbana complexa, en la qual situacions de dèficit i abandó donen pas, de manera brusca, a la penetració d'interessos externs difícils de frenar. La fisonomia del barri ha canviat molt en les darreres dècades. Som testimoni de l'amenaça i la destrucció del patrimoni material, arquitectònic i simbòlic del barri. Aquesta transformació deixa de costat els interessos de la població quant a l'accés a l'habitatge assequible i a unes dotacions de qualitat per a poder desenvolupar els nostres projectes de vida i de comunitat, i per a poder acollir nous veïns i veïnes. L'extensa indeterminació del nucli històric de Campanar a causa del PREPI vigent i la falta d'espais d'ús social i comunitari són alguns dels problemes que repercuten negativament sobre la vida del veïnat i sobre la seua identitat col·lectiva. Davant d'aquest escenari, el nou Pla Especial presenta projectes de mirada aïllada, centrats en la construcció i guiats, principalment, per l'obtenció de rendibilitat i plusvàlues.

Que, com a veïns i veïnes de Campanar, exigim que les actuacions urbanístiques en el nostre barri responguen a uns principis bàsics **de Regeneració Urbana Integral**, prioritzant la creació de valor públic i ateses les múltiples dinàmiques (veïnals, comercials, identitàries, patrimonials) que donen forma al nostre barri. Apostar per aquest enfocament significa intervenir sobre l'espai buit construït de manera sensible, entenent que aquest és una oportunitat per a donar suport a la dinàmica sociocomunitària, i per incorporar la població local a la resolució de problemes i a la definició del futur.

Sobre aquesta base, i atés que l'Ajuntament de València ha resolt sotmetre a informació pública, durant un termini de 45 dies hàbils des de l'11 de juny de 2024 fins al 13 de agost de 2024, **el PE.- PLA ESPECIAL ÀREA FUNCIONAL N° 4 CAMPANAR** (d'ara en avant, PE) **amb número d'expedient E-03001-2020-000038**, es plantegen els arguments i al·legacions al PE que aquest document conté.

BASE GENERAL DE LES AL·LEGACIONS FETES

Les al·legacions que es fan en les següents pàgines concerneixen qüestions de diversa índole. S'inscriuen en el marc comú que generen els criteris generals i les prioritats que regeixen el PE.- PLA ESPECIAL ÀREA FUNCIONAL N° 4 CAMPANAR.

Apreciacions de l'enfocament general del PE

La lectura del PE deixa constància, de manera implícita i també explícita, d'una sèrie de

criteris que es considera que desatenen l'interés comunitari del veïnat:

1. **Visió parcial dels àmbits d'actuació que desatén el caràcter global del barri**
2. **Prioritat de la promoció privada dirigida a l'habitatge enfront de les dotacions i l'espai públic**
3. **Tractament secundari dels espais verds i serveis d'ús col·lectiu**

En contraposició a l'enfocament que s'observa en el PE, proposem una redefinició dels seus criteris i les seues prioritats sobre la base d'un enfocament **de Regeneració Urbana Integral**:

1. **Reconeixement del Nucli Històric de Campanar i el valor patrimonial dels àmbits d'actuació**
2. **Prioritat dels espais verds, equipaments dotacionals i serveis d'ús col·lectiu**
3. **Introducció de criteris de funció social de l'habitatge**

AL·LEGACIONS:

Primera. Carrer Mossén Rausell i l'Hort de Calet.

La intersecció de les avingudes General Avilés i Mestre Rodrigo és un espai sense caràcter urbà. El grup de cases situat a l'extrem oest del carrer Mossén Rausell ha patit durant els darrers 30 anys un gran deteriorament de les edificacions el que ha provocat l'enderrocament i la desaparició de construccions quasi centenàries a causa del PEPRI de Campanar i la Unitat d'Actuació que condicionava el seu desenvolupament urbà. Actualment, esta és un àrea que preocupa als veïns i veïnes pel seu estat d'indefinió.

Al nord d'estes cases, el solar denominat com a "Hort del Pi" (o l'Hort de Calet) que va albergar fins a l'any 2019 un pi monumental de més de 150 anys. Actualment, la indeterminació d'este espai pot ser una oportunitat per a desenvolupar un nou lloc per al barri.

La proposta del PE presenta els següents problemes:

Delimitació d'Unitats d'Execució que inclouen algunes parcel·les de les cases existents, el que atenent al seu estancament per més de tres dècades es torna a impedir als propietaris rehabilitar les seues cases de manera independent.

Proposem que s'elimine la unitat d'execució que ha bloquejat històricament la rehabilitació i conservació del nucli històric de Campanar en esta àrea. Considerem que després de tots estos anys és just retornar a cada veí i propietari la possibilitat de reconstruir o rehabilitar la seua casa. Amb esta mesura se contribueix a que per mig de l'iniciativa privada es puga regenerar urbanísticament l'entrada a Campanar per Mossén Rausell, en un període de temps raonable. En este sentit, el nou aspecte urbà de l'entrada de Campanar per l'avinguda Mestre Rodrigo se confia a la reconstrucció de les cases amb la tipologia de casa tradicional (existint nombrosos exemples el carrer Mossén Rausell) i a la rehabilitació de totes les seues façanes i d'esta manera estalviem realitzar afegits artificiosos i fora d'escala de vivendes o construccions de baixa densitat que imiten la arquitectura rural.

Afegeix noves vivendes que no respecten la tipologia tradicional del nucli històric de Campanar ni la trama urbana històrica reconeguda en el mateix document del PE.

Proposem que es reconega el parcel·lari d'este grup de cases de Mossén Rausell com a parcel·lari històric, que s'incloga en l'àmbit del NHT i que es respecte la tipologia de casa tradicional amb un màxim de dos alçades. D'esta manera, es pot conservar la volumetria i la trama històrica del nucli de Campanar que continua sent reconeixible en este tram del carrer Mossén Rausell.

Redueix la zona verda respecte al pla vigent de forma innecessària per afegir noves vivendes i amb una classificació de SVA.

Proposem que es mantinga com a zona verda de forma íntegra, i que es busque, si cal, la possibilitat de fer nous habitatges en altres zones de major densitat urbana en entorns d'edificis de major alçada (la qual cosa permet destinar menys superfície d'espai públic per donar cabuda a més habitatges). Per a la zona verda, recomanem la seua classificació com SVJ, de tal manera que es pugui fer un hort-jardí per retre homenatge a l'històric pi que s'ubicava allí. A més, aquest nou espai verd es pot convertir en una fita o lloc singular dins de la infraestructura verda del àrea funcional nº4. Esta nova zona verda cal que estiga separada de les cases de Mossen Rausell per un vial de servici.

Segon. Solar de Mestre Rodrigo

El solar es troba entre l'Avinguda Mestre Rodrigo i els carrers del Mestre Bagant i Marines. El solar disposa d'uns 6.400m², i des de l'Associació de Veïns i Veïnes de Campanar es considera l'última oportunitat per tenir en un punt de centralitat del barri (i també del Àrea Funcional nº4 - Campanar) un gran espai dotacional per donar resposta a les necessitats de caràcter cultural, lúdic i social del barri.

El PE presenta el següents problemes:

Redueix la zona verda respecte al pla vigent.

Proposem que es mantinga l'espai dotacional per a la desitjada biblioteca i serveis culturals per al barri, i que la resta siga una gran zona verda on poder realitzar activitats a l'aire lliure relacionades amb bels espais culturals.

Afegeix noves vivendes que no respecten la tipologia del nucli històric.

Proposem que les vivendes de baixa densitat previstes s'ubiquen en un altre lloc del barri perquè considerem que tenim l'oportunitat de disposar de tot el solar com espai públic que concentre àrees verdes, placés i edifici dotacional per a donar una resposta integradora a les demandes dels veïns i veïnes del barri. Considerem que no és efectiu dedicar part d'aquest espai públic a la construcció d'habitatges privats de baixa densitat. A més, permetre la construcció d'una planta addicional no resol el problema perquè no respecta la tipologia tradicional del nucli històric de Campanar. Esta actuació ocupa molta superfície de sol amb poca edificabilitat. Si cal, hauria de fer-se nous habitatges en altres zones de major densitat urbana en entorns d'edificis de major alçada (la qual cosa permet destinar menys superfície d'espai públic per donar cabuda a més habitatges).

Planteja un equipament limitat.

Proposem un equipament més ambiciós per al barri. Si bé, celebrem que la proposta incloga un equipament dotacional on poder plantejar un espai cultural per al barri. Donada la falta d'espais culturals, creiem que esta és l'última oportunitat per al barri de tindre un espai que done suport a totes les necessitats culturals, lúdiques i socials ubicat en un punt central del barri. Si pensem en la necessitat de tota la població de l'àrea funcional 4, es pot plantejar un espai cultural més ambiciós que siga referent per a aquesta part de la ciutat, i que permeta activitats tant al seu interior com a la zona verda del seu voltant. En definitiva, un equipament públic integrador de les activitats culturals, la gent, i la natura en la ciutat. És per allò que una possibilitat per a aquest solar es destinar un terç de la seua superfície a l'edifici, l'altre a l'àrea verda y l'últim per a l'ús lliure de la gent.

Tercera. Solar de la Séquia de Rascanya

Esta Unitat d'Execució es troba junt a l'Institut de Campanar, entre les avingudes Mestre Rodrigo i Vall de la Ballestera (ubicació). Actualment una part d'ell es un descampat i l'altra s'utilitza com a rentador de cotxes i concessionari de cotxes.

El PE presenta els següents problemes:

Augmenta el volum de vivendes de forma desproporcionada amb blocs de fins a 15 alçades.

L'esborrany de la EATE del PE considerava en aquest solar una zona per a vivendes en tipologia de bloc obert, però la inseria d'una forma més harmònica amb el seu entorn entre zones verdes i amb menys alçades totals. Plantejava dos blocs alienats i perpendiculars a l'avinguda. Establia que: *"la altura de los bloques no debe superar la de los existentes y decrecerá en su aproximación desde la avenida de Maestro Rodrigo hacia la calle Grabador Enguñados"*. La proposta del PE no compleix esta condició perquè disposa dos blocs paral·lels, el de menor alçària 8 altures i el de major entre 12 i 15 altures.

Proposem i demanen que s'estudie una millor ubicació dels nous blocs de vivendes en el solar per a no fer massa ombra a l'Institut de Campanar i a les cases unifamiliars pròximes.

El model proposat de blocs residencials defineix espais lliures privats vinculats a l'edificació en un sol que es pretén siga públic.

Proposem que es pense i s'aposte per un model que desenvolupe la vivenda social al barri de Campanar, que permeta ampliar l'oferta de vivenda de lloguer fent-la assequible i evitant sacrificar una part important de la zona verda actual en espais lliures d'ús privat. Esta aposta per un model de vivenda privada i pública i social permetrà que molt del sòl siga públic i per a l'ús dels veïns i veïnes del barri.

Indefinició del caràcter i tipus d'espai verd per a la Séquia de Rascanya

El PE qualifica la zona verda com SVJ (*Jardin Red Secundaria*) però no dona cap indicació sobre l'element històric i patrimonial que és el traçat encara reconeixible de la séquia de Rascanya.

Proposem que es definisca el que es preten: si un passeig, un jadrín lineal o un gran parc perquè d'aquesta manera es podrà trobar el just equilibri de la presència dels espais verds públics en aquesta unitat d'execució amb el sol destinat a vivenda pública i social.

Pel que s'ha exposat, SOL·LICITE que es tinga per presentat aquest escrit i per formulades les al·legacions que s'hi contenen, que es consideren i que, en conseqüència, la tramitació del PE es reconduïska d'acord amb els criteris i prioritats d'una Regeneració Urbana, de manera que el futur que es dibuixa per al barri de Campanar siga coherent amb les inquietuds i necessitats del seu veïnat.

A més, manifeste la meua voluntat que es tinga com a part interessada a qui presenta aquestes al·legacions i se li notifiquen les posteriors actes i resolucions, en particular, la presa en consideració i resolució de les manifestacions fetes.

A València, _____ d'agost de 2024

Signat,

Nom:

DNI: