

Junio
de
2020

Informe Crítico

sobre el

PAI del Parque Central

Un estudio sobre la inadecuación de este proyecto urbanístico y las consecuencias negativas de su ejecución para la ciudad y sus habitantes

Elaborado por:
El Rogle Cooperativa
Valenciana

el rogle | MEDIACIÓ
RECERCA
ADVOCACIA

Con la colaboración del
colectivo:
Parque Central Sin
Especulación

parque
central
s n
ESPECULACIÓN

Contenido

Contextualización	2
Análisis crítico del PAI	5
Demasiada edificación residencial.....	6
Baja proporción de vivienda de protección pública y falta de vivienda social	14
Riesgo grave de gentrificación.....	18
Escasez de equipamientos públicos.....	22
Inadecuado estudio de las consecuencias ambientales.....	27
Falta de participación.....	34
Conclusiones.....	38
Webgrafía.....	44

Contextualización

Desde hace bastantes décadas, valencianas y valencianos escuchan ecos sobre la realización de dos grandes **proyectos que, a día de hoy, no se han concluido**. Hablamos tanto del **desarrollo de un gran parque** en la zona centro de Valencia, como del **soterramiento de las vías** de acceso a la Estación del Norte.

Distintos gobiernos habían contemplado la posibilidad de llevarlos adelante, pero no es hasta principios del siglo XXI cuando estas ideas empiezan a tomar forma. En el año **2003, el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Renfe y GIF** (en la actualidad ADIF y ADIF Alta Velocidad) **firman un convenio** que tiene por objeto principal la **remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia**, pero **que incorpora como objetivo secundario la transformación urbanística de esta zona “centro-sur”** derivada de esas obras. Con objeto de coordinar el conjunto del proyecto, **se crea la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A (VPC)**.

Poco a poco se empezaron a conocer las actuaciones que conformarían ese proyecto ferroviario, que incluían, entre otras muchas cosas¹, la **edificación de una nueva estación pasante y la construcción de 9 km de nuevos túneles que atravesarían la ciudad**. Se trataba, pues, de una iniciativa que **iba mucho más allá del soterramiento de las vías** del sur de la ciudad.

Este proyecto ferroviario tan ambicioso ha resultado **duramente criticado por algunos sectores, aludiendo a lo innecesario del túnel pasante** y a lo superfluo y mal planteado de muchas de sus obras, que venían a **implicar unos costes prácticamente inasumibles** para la administración², y múltiples efectos nocivos para la ciudad, sus habitantes y su entorno.³

Y es que, centrándonos ahora únicamente en lo económico, esta iniciativa presentaría unos **costes tremendamente elevados**, que según lo expuesto en la web de VPC, **superarían los**

¹ La información completa sobre las actuaciones ferroviarias se puede consultar en la propia web de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. <https://valenciaparquecentral.es/actuaciones/vision-general/presentacion>

² Sobre todo si tenemos en cuenta que la C.V. es la comunidad española con más deuda en función de su PIB, y la segunda con más deuda “per cápita” (<https://datosmacro.expansion.com/deuda/espana-comunidades-autonomas>).

³ En este sentido, los arquitectos Fernando Gaja, Joan Olmos y Vicent Torres redactaron un proyecto de transformación ferroviaria alternativo, que prioriza el uso del tren de cercanías, descarta el túnel pasante que atraviesa la ciudad, y vertebraba los servicios de trenes de largo recorrido con una nueva estación intermodal en el barrio Fuente de San Luis. Resúmenes de este proyecto, junto a sus contrastes con el “oficial”, se pueden consultar en estos dos artículos: <https://movtrenrutaplata.blog/2019/06/11/soluciones-para-la-travesia-ferroviaria-de-valencia-f-gaja-j-olmos-v-torres/>, y <http://www.davidhammerstein.com/2017/10/una-propuesta-mas-verde-y-racional-para-el-parque-central-de-valencia-y-el-lio-ferroviario.html>

800 millones de euros. Esta previsión inicial se quedaría **muy por debajo de la realidad**, y **cálculos posteriores**⁴ han estimado un gasto de **3.100 millones de euros**.

La financiación de tales cantidades no podía ser cubierta exclusivamente con lo aportado por el Ministerio de Fomento y la Generalitat Valenciana, por lo que se convirtió en **imperativo que llevara aparejada una actuación urbanística que produjera beneficios que se pudieran reinvertir en las obras** ferroviarias. VPC calculaba que **310,5 millones** de euros de esta financiación, pues, **debían provenir del aprovechamiento urbanístico**.

De esta manera, la obtención de aprovechamiento económico se convirtió en uno de los objetivos principales de la actuación urbanística del Parque Central. Y este objetivo economicista configuró desde el principio su planteamiento, **programándose la edificación de miles de viviendas e instalaciones de uso terciario que la ciudad no necesitaba**, y desde luego que las y los vecinos de la zona no demandaban. Por tanto, el desarrollo de la **gran zona verde que daba nombre al proyecto** quedó como **una faceta más** dentro del mismo, lo que no quitó que, **durante muchos años, toda la publicidad externa se realizara bajo ese título**, como si el parque fuese lo único que se iba a ejecutar.

En un sentido más **técnico**, esta actuación urbanística deriva tanto de la **Homologación Sectorial Modificativa del Plan General Sector Centro y Sur**, como del **Plan de Reforma Interior A.4.1 "Actuación Urbanística Parque Central"**. Ambos instrumentos fueron promovidos por el Ayuntamiento de Valencia para ajustar el planeamiento de la zona al proyecto en ciernes, y son finalmente aprobados en 2007.

A partir de ahí, a la iniciativa urbanística se le da forma de **Programa de Actuación Integrada** (PAI Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central"), definiendo su unidad de ejecución para un área de algo más de 633.412 m²s. Entre 2009 y 2012, la sociedad **Valencia Parque Central redacta el proyecto del PAI y se convierte en agente urbanizador por gestión directa** (ya que el capital es 100% público). Ese proyecto incluye, entre otras cosas, 629.140 m²⁵ de edificabilidad privada.

Tras someterse a un periodo de información pública en el que solo se presentan 34 alegaciones, **el PAI se aprueba definitivamente en Pleno del Ayuntamiento en 2014**. Las obras se proyectan en 3 fases, a unos 6 años vista desde la aprobación del proyecto de reparcelación (2016). Unos plazos que, a día de hoy, ya es seguro que serán incumplidos.

⁴ <https://movtrenrutaplata.blog/2019/06/11/soluciones-para-la-travesia-ferroviaria-de-valencia-f-gaja-i-olmos-v-torres/>

⁵ Los metros cuadrados techo hacen referencia al total de metros cuadrados que una edificación acumula contabilizando la superficie de cada una de sus plantas.

Dado lo opaco que resultó el proyecto y que la comunicación se realizaba bajo el paraguas del parque, **casi nadie del vecindario ni de la ciudad reaccionaron** en su momento ante la que era la actuación urbanística valenciana más grande después de la crisis económica de 2008. Pero **conforme se empezaron a desarrollar algunas obras, parte de la ciudadanía empezó a informarse y a movilizarse en contra del PAI.**

Especialmente, un grupo de vecinas y vecinos de la zona fue mostrando cada vez más oposición a la destrucción de un bosque urbano en la calle Bailén. Pronto conectaron esta crítica con el cuestionamiento más general hacia una iniciativa urbanística que iba a tener profundos efectos sobre los barrios y la ciudad en la que vivían, y sobre la que nadie les había consultado. Esto les llevó a formar el colectivo **Parque Central Sin Especulación**⁶ (que más tarde formalizaron con la Asociación de vecinos amenazados por las Construcciones del Parque Central) como plataforma para dar a conocer las implicaciones de este proyecto, informar a la ciudadanía sobre sus características y objetivos reales y, en última instancia, tratar de paralizar una actuación urbanística que consideran perjudicial para el entorno y para toda la ciudad.

En busca de **asesoramiento técnico de carácter crítico**, este colectivo contacta con la cooperativa **El Rogle**, a la que encargan un **informe que analice la documentación del PAI, mesure sus principales efectos, y los contraste con las necesidades reales de la zona y con la legislación y los paradigmas urbanísticos vigentes**. El resultado de ese trabajo es el informe que aquí se presenta.

⁶ <https://www.facebook.com/Parquesinespeculacion/>

Análisis crítico del PAI

A lo largo de estas páginas desglosaremos algunas de las **críticas fundamentales que se le pueden hacer al proyecto del PAI del Parque Central**, y que son las **principales razones** por las que pensamos que esta actuación urbanística, al menos tal como está planteada en la actualidad (que viene a ser, en lo esencial, tal como se dejó redactada en 2012), **no debería llevarse a cabo**. Por tanto, este informe es también un **llamamiento a la revisión integral del proyecto**, una revisión que en última instancia depende de decisiones políticas, que deberían primar la función social, la participación pública y la eliminación de efectos colaterales negativos de un PAI tan ambicioso como este.

Aunque se podrían abordar más vertientes, en este informe **hemos decidido focalizar en 6 puntos de crítica esenciales**:

- La proyección injustificada de una gran cantidad de edificación residencial
- La escasez de vivienda protegida e inexistencia de vivienda pública
- El riesgo grave de gentrificación
- La escasez de equipamientos públicos
- La no realización de un correcto estudio del impacto ambiental
- La falta de participación pública

A la hora de desarrollar estas críticas, **analizaremos tanto el contenido de la documentación del PAI, como la legislación del momento**. Pero **también contrastaremos el proyecto con la legislación urbanística actual, y utilizaremos numerosas referencias normativas o académicas para contextualizar** y desaconsejar la ejecución de un PAI que va en contra de la concepción moderna mayoritaria sobre cómo se deben desarrollar las ciudades.

Sin más, empecemos este estudio de las características del PAI punto por punto.

Demasiada edificación residencial

A lo largo de este apartado trataremos de fundamentar que las alrededor de 5.000 viviendas proyectadas por el PAI no responden a ninguna necesidad habitacional ni de la zona ni de realidades más amplias como la ciudad o el área metropolitana. Hablaremos de cómo todos los indicadores demográficos apuntan a un estancamiento poblacional y de número de hogares, y de cómo en la actualidad se contempla ya la construcción de un insostenible número de viviendas en la ciudad de Valencia. Mostraremos, además, cómo esta concepción expansionista de la edificación no solo resulta inadecuada, sino que choca con las recomendaciones que se recogen en normativas y planificaciones vigentes hoy en día como la LOTUP, la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana o el Plan Estratégico de Vivienda de la ciudad de València.

Cabe empezar recalcando que **en la documentación del PAI no se establece el número de viviendas a construir**, y por lo tanto realizaremos nosotros unos **cálculos** que servirán como **estimación operativa**.

En la memoria refundida del PAI de la Unidad de Ejecución A.4-1 "Parque Central", se establece una edificabilidad residencial de renta libre de 432.633 m²t y una edificabilidad residencial de protección pública de 69.506 m²t, lo que sumaría una **edificabilidad residencial total de 502.139 m²t** (donde no se computa la edificabilidad terciaria).

Si tenemos en cuenta que la media de superficie en las viviendas de la ciudad de València es de 90,5m²⁷, y que las zonas comunes suelen ocupar entre un 10 y un 15% de esa superficie, podemos tomar como medida los **100m² por vivienda**. Dada la edificabilidad residencial antes comentada, **estaríamos hablando de 5.021 viviendas en el ámbito del PAI**.

Son números que hubieran resultado impensables solo unos años atrás. Desde el estallido de la crisis de 2008 las transacciones inmobiliarias cayeron en picado, y también lo hizo la construcción⁸. Así, esta **"reactivación del mercado inmobiliario"**, que se da sobre todo a partir de 2017, está siendo promovida y celebrada por ciertos sectores⁹, y sus resultados son ya visibles en varias zonas de la ciudad.

⁷ Cifra extraída a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del INE de 2011.

⁸ Entre los años 2000 y 2007, se construyeron en la ciudad 26.170 viviendas nuevas. Mientras tanto, entre 2010 y 2017 solo se edificaron 1.552 (más de 20 veces menos). Datos del portal estadístico de la GV.

⁹ Buena parte de la economía española y valenciana se ha enfocado tradicionalmente hacia "el ladrillo". Como muestra, en época de "bonanza inmobiliaria" (año 2001), un 11,42% de la población trabajadora de la provincia de Valencia estaba ocupada en el sector de la construcción. Y esta estadística no contempla los ocupados en industrias y servicios de áreas dependientes de la edificación (industria del mueble, inmobiliarias...).

Pero, ¿cuál es la magnitud de esta vuelta a la construcción de vivienda? Podemos hacernos una idea si recopilamos la **proyección de vivienda de las principales actuaciones urbanísticas que hoy día están pendientes de finalización en la ciudad de Valencia**¹⁰:

Actuaciones urbanísticas en trámite o con edificación no desarrollada

Actuación	Estimación de viviendas proyectadas ¹¹
PAI Parque Central	5021
PAI Benimaclet Este	1345
PAI Fuente de San Luis	1970
PEC Cabanyal	1050
PAI del Grao	2847
PAI Malilla Norte	2313
Malilla Sur PRR7	288
PAI MORERAS II	1416
PRIM Patraix	3803
PRR Campanar	1473
PAI Ingenieros	452
PAI Camino Hondo del Grao	558
PAI Ciudad de València	528
PAI Brasil - Navarro Cabanes	263
PAI Orriols (Agustín Lara)	193
PAI Benifaraig	45
TOTAL:	23565

Como observamos, **los números totales son muy elevados** (estas **23.565 viviendas** representarían un aumento del parque de vivienda de la ciudad de un 6%, y podrían albergar a 56.500 nuevos habitantes), y se dan en muy diferentes puntos de la urbe.¹²

¹⁰ Aquí hacemos una recopilación no exhaustiva de los proyectos urbanísticos que están “pendientes de finalización” en la ciudad de València. Es decir, que están en algún punto de su tramitación, o bien que, pese a estar esta tramitación aprobada y concluida, su edificación residencial no ha sido desarrollada todavía.

¹¹ En la mayoría de los casos, esta estimación de viviendas se ha realizado con base en la información recogida en las memorias de los diferentes programas o planes (recopilada en la sección de urbanismo de la web del ayuntamiento - <https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf>). Algunos de ellos reflejaban directamente una aproximación de viviendas, y en los casos que no, la estimación se ha calculado en función de la edificación residencial (dividiendo por 100 los m2t de edificación residencial). En los casos que ahora enumeramos, la estimación ha sido extraída de artículos de prensa, al no encontrarse documentación oficial que concretara estos parámetros (PAI Camino Hondo del Grao, PAI Ciudad de Valencia, PAI Brasil-Navarro Cabanes, PAI Orriols [Agústín Lara], PAI Benifaraig).

¹² En el Plan Estratégico de Vivienda de 2017 se hablaba de que València tiene actualmente una “bolsa de terrenos para la edificación”, según la ordenación del PGOU, que permitiría la construcción de unas 35.000 viviendas nuevas. Como vemos, en 2 años ya se ha proyectado un número de pisos que representa dos tercios de esa capacidad total. Y todo ello sin existir un aumento de la demanda, como veremos a continuación.

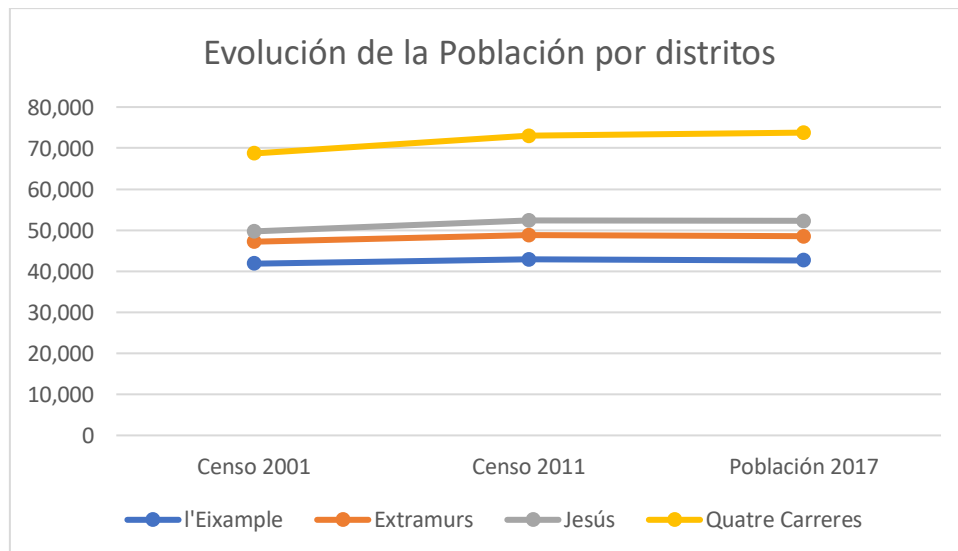
La situación del **Parque Central**, no es, pues, exclusiva, aunque sí **representa la actuación más ambiciosa en cuanto a cantidad de vivienda proyectada**.

Visto todo esto, se diría que Valencia es una metrópoli en pleno crecimiento que necesita ampliar a toda costa su espacio residencial para albergar a una población en aumento. Desde luego, en esta línea iban las previsiones realizadas por el **Estudio de Demanda de Vivienda en el Municipio de Valencia¹³, de 2008**, donde se proyectaba una población que aumentaba un 0,5% anualmente, con lo que **se estimaba una población de 838.750 habitantes en 2018**. La Estrategia Territorial Valenciana¹⁴, de 2011, se daban por buenas estas cifras.

Pero la norma más definitoria en el ámbito de la planificación urbana de la ciudad es el PGOU, que en su revisión de 2014 declara obsoletas estas previsiones de crecimiento comentadas en el párrafo anterior. Sin embargo, mantiene el horizonte de incremento demográfico, solo que apunta a que esas cifras poblacionales se alcanzarán más tarde, en 2030.

En todo caso, **contrastemos ahora esa proyección de edificación y esas previsiones poblacionales con algunas cifras demográficas reales**, es decir, viendo cómo ha ido evolucionando el número de habitantes este último periodo.

Empezaremos analizando si la **población de los distritos “afectados” por el PAI** del Parque Central está creciendo mucho estos últimos años, cosa que sería de suponer habida cuenta de la gran cantidad de vivienda nueva que se está proyectando en la zona:



Gráfica 1. Fuente: Anuario estadístico municipal ciudad de València 2017

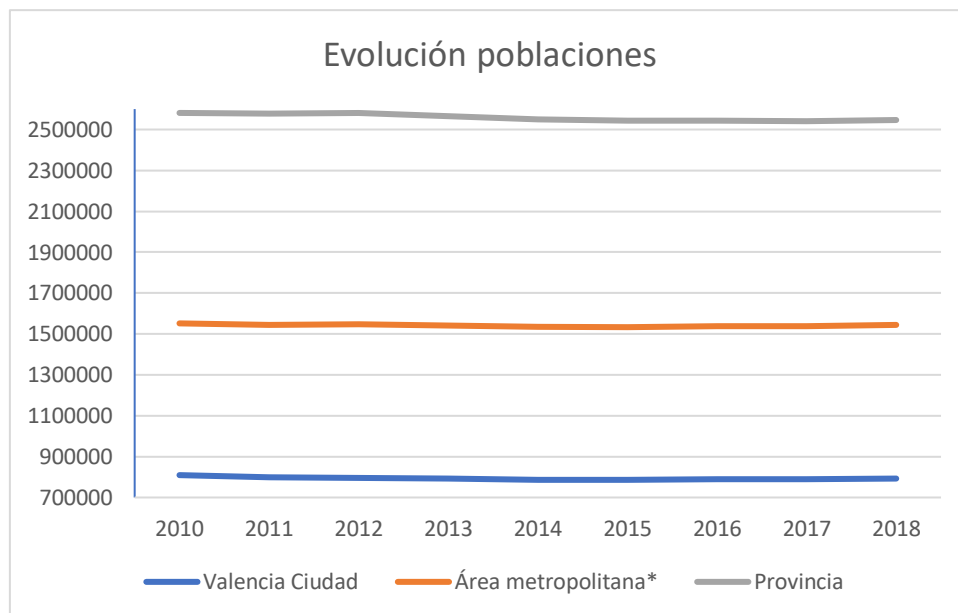
¹³ Elaborado por la empresa GfK Group - Ad Hoc Research.

¹⁴ Este mismo documento afirma, en su título cuarto, que se deben concretar y revisar las previsiones poblacionales para orientar la proyección urbanística y la ocupación del suelo.

Podemos ver que **la población de la zona se mantiene a lo largo de los últimos 20 años**. 3 de los 4 distritos más afectados por el PAI incluso han perdido población en la última década. Solo crece ligeramente en Quatre Carreres, que tiene una extensión que va mucho más allá de la zona colindante a este PAI, y donde, con el desarrollo del PAI de Malilla y el PAI fuente de San Luis, ya se están edificando o proyectando más de 4.000 viviendas adicionales en la actualidad.

Por tanto, ante una población de la zona eminentemente estancada, **no parece haber justificación demográfica para la edificación residencial en estos distritos**.

Cabe pensar, sin embargo, que quizá esta ampliación del parque residencial responda a unos **intereses de ciudad, o incluso metropolitanos o provinciales**. Veámoslo:



Gráfica 2. Fuente: INE. Padrón municipal de 2018.

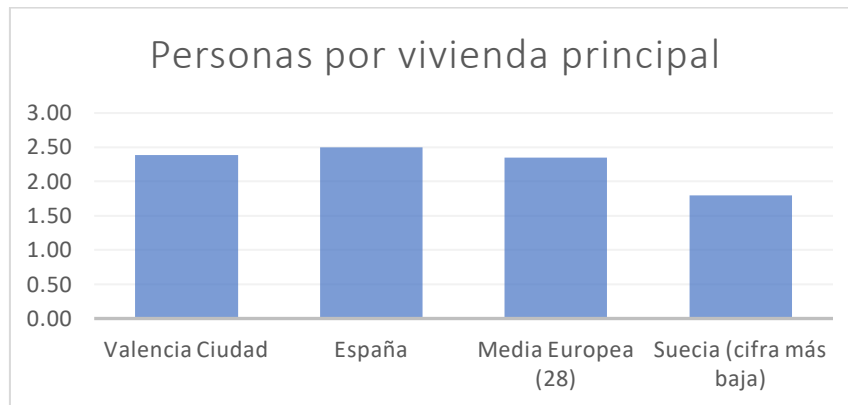
*La población del área metropolitana es una estimación calculada con Valencia + las comarcas de l’Horta

Observamos claramente que **el número de habitantes en provincia, área metropolitana y ciudad valencianas, se ha reducido ligeramente en la última década**, y en los años más recientes la situación parece ser estable demográficamente.

Así, resulta claro que **no existe ninguna población creciente en el área valenciana en general**, ni en los distritos vinculados con el proyecto del Parque Central en particular, que necesite ser albergada por vivienda nueva.

Pero si queremos ser completamente precisos, debemos tener en cuenta que para calcular la demanda de vivienda a partir de indicadores demográficos **no solo se ha de tener en**

cuenta el número de habitantes, sino también el número de personas por hogar¹⁵. Mostramos a continuación una comparativa de este parámetro:



Evidenciamos que Valencia (2,4) está un poco por debajo de la media española (2,5) cuanto a personas por hogar. Y su cifra es casi idéntica a la media europea (2,35). Hemos destacado también el país que menos marca en este índice, Suecia.¹⁶ Si tomamos este valor extremo (1,8) como referencia, comprobaremos que el margen de reducción de los hogares valencianos no es muy elevado, ni siquiera si lo comparamos con el lugar del mundo donde la gente vive más “separada”.

De esta forma, **en Valencia el tamaño de los hogares ya es bastante reducido, y teniendo en cuenta la media europea y el contexto de precarización económica, no existen indicios de que se pueda reducir mucho más.**

Además, **las zonas que circundan el PAI del Parque Central ya se encuentran entre las de mayor densidad poblacional (como veremos en siguientes apartados), de vivienda y edificabilidad residencial de toda València.** Si, según los cálculos del documento “Directrices para la mejora de la Calidad Urbana en los Barrios” (elaborado por AUMSA en 2017), tenemos en cuenta la densidad potencial, contabilizando la vivienda proyectada, tendríamos que en las “áreas funcionales” 2, 3, 12 y 13 (las afectadas por este PAI) **la densidad sería de 174 viviendas por hectárea** (una cifra que ese mismo documento considera en el límite **entre la densidad “alta” y la “muy alta”**), mientras que la media de la ciudad al completo es de unas 137 viviendas por hectárea.

¹⁵ Una reducción del número de personas por hogar implicará siempre un aumento de la demanda general de vivienda. Existe el mismo número de personas a albergar, pero estas viven “menos juntas”.

¹⁶ Los datos de València han sido obtenidos a través del Censo de Población y Vivienda del INE y del Padrón municipal. Los datos nacionales proceden de la European Union Labour Force Survey, actualizada en 2018.

Visto todo lo anterior, **podemos afirmar con rotundidad que no existe ningún indicador demográfico en València que justifique la construcción de alrededor de 5.000 viviendas en la zona del Parc Central, ni la de unas 24.000 en la totalidad del término municipal.** Esta edificación no responde en absoluto, pues, a las necesidades residenciales de nuestra población.

Pero esta conclusión que estamos sacando no es para nada novedosa ni rompedora. En **el propio Plan Estratégico de Vivienda de València de 2017¹⁷ se establece que la ciudad no necesita viviendas nuevas** (al no estar aumentando el número de hogares, y encontrarse el parque actual infrautilizado), y que por tanto es prioritario rehabilitar y movilizar la vivienda vacía antes que construir. Citamos directamente este Plan:

“El Instituto Nacional de Estadística ofrece proyecciones de demográficos a nivel provincial hasta 2031, tanto para la población como el número de hogares. Para la provincia de València, el INE prevé, entre 2016 y 2031, una disminución de la población (-3,5%), y un crecimiento casi nulo de los hogares (+0,2% en 15 años). [...] Asumiendo una evolución de la población y de los hogares en la ciudad de València, similar o levemente inferior a la de la provincia (así ha sido en los últimos 17 años), se deduce un crecimiento cero de los hogares en los próximos 15 años en la ciudad de València. Por lo tanto, se presume también un crecimiento cero del número de viviendas principales.”

Sin embargo, aun asumiendo este horizonte de crecimiento nulo del número de viviendas principales, **este mismo Plan Estratégico de Vivienda apunta a que ciertos factores** (como el cambio de viviendas antiguas a otras en mejor estado, el alojamiento de poblaciones “vinculadas” como trabajadores o estudiantes estacionales, o el impacto del turismo) **pueden suponer una pequeña demanda de vivienda adicional.** Esto podría justificar un pequeño aumento progresivo del parque residencial a través de la edificación (mucho menor que el proyectado actualmente, en todo caso). Sin embargo, **en el propio Plan se prioriza claramente la rehabilitación de vivienda deteriorada¹⁸, la movilización de la vivienda vacía¹⁹ y la exploración de nuevas fórmulas de tenencia y acceso²⁰.**

¹⁷ Documento que diagnostica la situación de vivienda en la ciudad y establece una serie de líneas estratégicas y actuaciones para dirigir la política habitacional valenciana.

¹⁸ Un 12% del parque estaría en estado ruinoso, malo o deficiente, según datos del Censo de Población y Viviendas del INE

¹⁹ En la ciudad de Valencia, la vivienda sin ningún tipo de uso representa un 13,6% según la misma fuente del INE. Sin embargo, esta cifra parece exagerada, a tenor de los resultados de otros estudios específicos (<https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/bones-practiques-socials/cens-dhabitatges-buits-de-la-ciutat-de-barcelona>) y de investigaciones realizadas por nuestra cooperativa para algunos ayuntamientos de la provincia de València. Por tanto, consideramos más factible que el número real de viviendas deshabitadas ronde el 5% (lo cual sigue implicando una altísima cifra, que superaría los 20.000 pisos vacíos).

²⁰ Ejemplos contemplados en el propio Plan serían la masovería, la vivienda comunitaria, los programas para compartir piso...

Así, **ninguna línea estratégica u objetivo del mencionado Plan abogan por la edificación de vivienda libre**. Mientras tanto, la estrategia nº4 indica *“Rehabilitar, regenerar y renovar la ciudad de Valencia”*, el objetivo 3.3 enuncia *“Crear el programa de movilización de la vivienda deshabitada hacia el alquiler asequible”*, y el objetivo 3.5 apunta a *“Estudiar de fórmulas alternativas de acceso a la vivienda”*, solo citando algunos ejemplos.

También la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana**²¹ llama, en su directriz 78 a **“Considerar la oferta de viviendas sin ocupar y el suelo urbano vacante a la hora de planificar nuevos desarrollos”**, y concreta en su directriz 87 aspectos como estos:

“Los estudios que se realicen tendrán que seguir los principios directores de la estrategia territorial y, en cualquier caso, los siguientes criterios: a) Se analizará el suelo urbanizado no edificado, los instrumentos de planeamiento aprobados y no ejecutados y el parque de viviendas vacías con el fin de evaluar su oferta actual y potencial de viviendas y su consideración en las futuras demandas. b) Los resultados de las previsiones demográficas o de demandas de viviendas tienen que expresarse en cantidad de suelo o en índice máximo de ocupación del mismo.”

Y en una línea muy parecida, pero desde una perspectiva puramente **legislativa**, la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (**LOTUP**), que es la **principal normativa que regula el urbanismo Valenciano, establece**, en su artículo 7:

*“La planificación urbanística y territorial **clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente** para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, basándose en necesidades reales, previstas o sobrevenidas, y se justificará mediante **parámetros objetivos** que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio en su contexto supramunicipal [...] **Debe priorizar y, en su caso, promover, la culminación de los desarrollos existentes y la ocupación sostenible del suelo, que prevea su rehabilitación y reutilización, y también el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento.**”*

Sin embargo, **el Proyecto del Parque Central no contempla ningún programa de rehabilitación o de movilización de vivienda vacía. Y opta por promover una enorme cantidad de edificación nueva, sin que exista necesidad residencial** en los barrios aledaños, sin que se den condiciones demográficas que lo justifiquen y contradiciendo, como hemos visto, documentos rectores dentro de los ámbitos urbanísticos y de vivienda tanto a nivel de ciudad como autonómicos.

²¹ Estas directrices se encuentran resumidas en el apartado final del libro resumen de la Estrategia: <http://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/91101391/ETCV+libro+sint/ba5f8cc9-72ce-4de6-b9f0-7a6a9b440273?version=1.0>

Se puede concluir el presente punto, por tanto, afirmando que **las 5.000 viviendas proyectadas en esta planificación no responden a una necesidad habitacional**, y que su **edificación contraviene los paradigmas urbanísticos modernos y la normativa que hoy día está vigente**²².

Como decíamos en el apartado de “Contextualización” de este informe, el propósito real de tal volumen de edificación parece responder a la necesidad de obtener más de 300 millones de euros en concepto de aprovechamiento urbanístico para poder reinvertirlos en las obras ferroviarias que se pretenden realizar aparejadas a este PAI.

²² El PAI del Parque Central se redacta entre 2009 y 2012, y se aprueba en 2014, momento en que estos documentos citados no estaban aún en vigor, y rigiéndose por la Ley Urbanística Valenciana de 2005 y por el Reglamento de Ordenación Territorial y Gestión Urbanística (ROTGU), decretado en 2006, que resultaban menos exigentes en cuanto a criterios de sostenibilidad y alternativas a la edificación. Sin embargo, si el proyecto va a desarrollarse en estos años venideros, consideramos que debería adecuarse a la normativa que hoy día está en activo.

Baja proporción de vivienda de protección pública y falta de vivienda social

La única referencia directa a las proporciones de protección pública en la documentación del PAI nos habla del establecimiento de una reserva del 25% de la edificabilidad bruta para viviendas de protección pública en la zona del bulevar Federico García Lorca. Sin embargo, este porcentaje es **pretendidamente engañoso**, ya que informa sobre una localización concreta dentro de la unidad de ejecución, y no sobre el total de su extensión. Haremos, pues, nuestros propios cálculos.

Si consultamos las fichas de la memoria refundida del PAI de 2015, observamos que la **edificabilidad destinada a viviendas de protección pública** es de 69.506 m²t, lo que representa únicamente un **13,8%**²³ de la edificabilidad residencial total (502.139 m²t).

Veamos lo que se normativiza al respecto en el Real decreto legislativo **2008, “Ley de Suelo”**, normativa en la que se fundamenta este PAI. En su artículo 20 establece:

*“Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, **con reserva de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública** [...] Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el **10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.**”*

Sabiendo que el suelo sobre el que se desarrolla esta actuación urbanística está calificado como urbano, el mínimo aplicable sería del 10%. Así, tenemos que **el 13,8% estipulado en este PAI cumple por poco con este límite.**

Pero el 10% es precisamente eso, un mínimo obligatorio de vivienda de protección pública (que no es lo mismo que vivienda pública)²⁴ marcada por la legislación estatal, que se

²³ Este porcentaje es ligeramente superior al contemplado inicialmente en la homologación sectorial del PGOU, donde la vivienda de protección pública representaba el 13,4%.

²⁴ En todo momento se ha de tener en cuenta que el término “vivienda de protección pública” no es equivalente a “vivienda pública” o “vivienda social”. La protección pública hace referencia a las viviendas que reciben algún tipo de ayuda pública para financiar su construcción, a cambio de cumplan una serie de requisitos, siendo el más fundamental, el tener unos precios limitados, por debajo de los de mercado. Por otro lado, las viviendas públicas son aquellas propiedad de la administración, que por lo tanto serán gestionadas según los criterios fijados por esta (lo cual podría repercutir en unos precios nulos o simbólicos para ciertos sectores poblacionales o colectivos de vulnerabilidad social). El PAI del Parque Central no proyecta ninguna vivienda pública.

prevé que cada autonomía o localidad adecue a sus necesidades y características (esto se hará en la legislación autonómica en 2014, como veremos a continuación). ¿Y cuáles eran las **necesidades de vivienda de protección pública** en los años en los que se redactaba el proyecto?

Podemos tomar como referencia el **estudio de Demanda de Vivienda en el Municipio de Valencia**, elaborado en **2008**²⁵, el cual es tenido en cuenta por la última revisión del PGOU. En él se estimaban unas pautas de demanda residencial para el siguiente cuatrienio, que reflejaban que **la demanda de vivienda de protección representaba el 32,7% de la demanda habitacional total**.

En el mismo año se publicaba el **Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana (2008-2011)**²⁶ que apuntaba a que entre un **30 y un 56% de la demanda de acceso** a la vivienda en el área metropolitana de València **requeriría de algún tipo de ayuda pública para poder hacerse efectiva**.

Así, tenemos que, **en escenarios previos a la crisis, documentos respaldados por la administración pública valenciana publicaban que**, siendo optimistas, **uno de cada tres hogares que buscaban vivienda, necesitarían acceder en algún régimen de protección o mediante alguna ayuda pública**, al no poder costearse los precios del mercado inmobiliario libre. Son cifras que ya de por sí **destapan como insuficiente el 13,8% de vivienda protegida** (y 0% de vivienda pública) de este PAI. Pero además corresponden a unos años donde la emergencia habitacional aún no había mostrado su peor cara.

No entraremos aquí en profundidad a tratar las consecuencias de la crisis en materia habitacional²⁷, pero daremos algunos **breves ejemplos que dejan clara la situación de emergencia residencial en la que nos encontramos**:

- Las cifras de desahucios en nuestro territorio siguen siendo alarmantes. Solo en **2018**, en la ciudad de València se produjeron **1.287 desahucios (casi 4 al día)**, y en el conjunto de la Comunidad Valenciana, 8.085 (22 al día)²⁸.
- La tasa española de sobre-esfuerzo en vivienda (porcentaje de hogares que gastan más del 40% de sus ingresos en pagar el alquiler o la hipoteca) está (en 2018) dentro de la media europea, pero se dispara si nos fijamos en el quintil más pobre de la población.

²⁵ Por la empresa GfK Group - Ad Hoc Research.

²⁶ <http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/90492751/ENDV+2008-2011/ca8022cd-a940-49c5-a902-613abe757bf4>

²⁷ Para más información sobre las consecuencias de la crisis en materia habitacional, recomendamos acudir a los informes promovidos por la PAH <https://afectadosporlahipoteca.com/publicaciones-pah/>. Especialmente PAH Barcelona ha realizado un muy trabajo en este sentido: <https://pahbarcelona.org/es/informes-y-estudios/>

²⁸ Datos extraídos de las estadísticas del Consejo del Poder Judicial: <http://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

En esa **franja de rentas más bajas, el 38,4% de hogares estarían gastando gran parte de sus ingresos en vivienda.**

- Si nos fijamos específicamente en el **régimen de alquiler, la tasa de sobreesfuerzo de la población en general asciende al 43%** y es, con mucha diferencia, la más elevada de Europa.²⁹
- En el Censo de las **Personas Sin Hogar** de la ciudad de València³⁰ (2019) se reflejan los casos de **939** personas en esta situación, que implica no poseer solución habitacional de ningún tipo. Concretamente, 536 personas dormirían en la calle y 403 en albergues.
- Teniendo en cuenta estos datos, cabe enmarcar que la **proporción de vivienda pública en el estado español es del 2,5%**, con lo que queda lejísimos de la media europea, que es del 21%³¹.
- Como veremos con más detenimiento en el siguiente apartado, **los precios inmobiliarios de la ciudad de València no han parado de crecer desde 2015** (17,5% de encarecimiento en venta, y 43,8% en alquiler).

Por tanto, que, en este contexto de gravísima emergencia habitacional, uno de los proyectos urbanísticos más importantes y centrales de la ciudad de València contemple solo un 13,8% de vivienda de protección pública, refuerza la idea de que entre sus principales objetivos no se encuentra, en absoluto, dar solución habitacional a los vecinos del municipio (como también desarrollamos en el primer apartado del presente informe).

Aunque, desgraciadamente esta **carencia de vivienda protegida no es algo que ocurra solo en el PAI del Parque Central**. Como se dice en el documento elaborado por AUMSA, Directrices para la mejora de la Calidad Urbana en los Barrios (2017), “A penas el 20% de las viviendas localizadas en ámbitos residenciales pendientes de consolidación está previsto que sean de protección pública.” Con lo que vemos que la poca consideración con la emergencia habitacional de los proyectos de desarrollo urbano valenciano sigue siendo una constante.

De todas maneras, **la normativa urbanística desarrollada después de la crisis** ha mostrado algo más de sensibilidad hacia las problemáticas residenciales, fijando, entre otras cosas, **mayores proporciones obligatorias para el desarrollo de vivienda de protección pública**. Un ejemplo sería la vigente y ya mencionada **LOTUP de 2014**, que en su artículo 33 estipula:

²⁹ Los datos relativos al sobreesfuerzo han sido extraídos de Eurostat (<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en>) y del informe “Sistema de Vivienda y Estado del Bienestar”, promovido por Obra Social La Caixa en 2019 (<https://observatoriosociallacaixa.org/-/sistema-de-vivienda-y-estado-del-bienestar-el-caso-espanol-en-el-marco-europeo>).

³⁰ Realizado por el ayuntamiento junto a los servicios de atención a urgencias sociales y centros municipales de atención a personas sin techo; y en colaboración con 13 entidades sociales locales.

³¹ Datos extraídos del informe <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>.

*“Conforme a la legislación estatal del suelo, el plan general estructural deberá respetar la previsión de suelo para **promover viviendas sometidas a algún régimen de protección pública** [...] en un **mínimo de: a) El 30 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanizables y urbanos sin urbanización. b) El 15 % de la edificabilidad prevista en suelos urbanos incluidos en ámbitos de renovación y regeneración urbana. c) El 10 % del incremento de la edificabilidad residencial en suelo urbano que se genera sobre la edificabilidad residencial del planeamiento vigente. En cualquier caso, la administración actuante podrá fijar porcentajes de reserva para viviendas de algún régimen de protección pública superiores a los mínimos establecidos en este apartado.**”*

Según estos criterios, el PAI del Parque Central debería contemplar al menos un 30% de vivienda de protección pública, al desarrollarse sobre suelos urbanos mayoritariamente no urbanizados, en los que se va a producir una transformación total del entorno.

Otro ejemplo de planeamiento más reciente es el también anteriormente mencionado **Plan Estratégico de Vivienda** de la ciudad de València (2017-2021). En él se realiza un profundo diagnóstico de la exclusión residencial en la ciudad, y bastantes de sus estrategias y objetivos van encaminadas a atender estas situaciones de vulnerabilidad habitacional. Concretamente, **su estrategia tercera se basa en “Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de València”**. Resulta claro que el desarrollo del proyecto urbanístico del Parque Central no encaja dentro de este planeamiento estratégico, más bien parece que se encamina en la dirección contraria.

En suma, hemos visto como **la vivienda de protección pública proyectada por este PAI cumplía “por la mínima” una legislación ya desfasada y que para nada daba respuesta a la elevada proporción de exclusión residencial** que sufrimos en nuestros días. Pero además hemos comprobado cómo **sus criterios en cuanto a vivienda protegida resultan del todo incoherentes con la planificación y la normativa vigente** en el momento en el que su desarrollo se pretende hacer efectivo.

Riesgo grave de gentrificación

La gentrificación es el proceso que se da en un área urbana cuando una población de mayores capacidades económicas que “la autóctona” muestra interés en ella, cosa que suele provocar que los precios (principalmente inmobiliarios, pero también de bienes y servicios) se incrementen progresivamente, y acaben expulsando de la zona a los sectores más humildes, que no pueden afrontar esos incrementos monetarios.

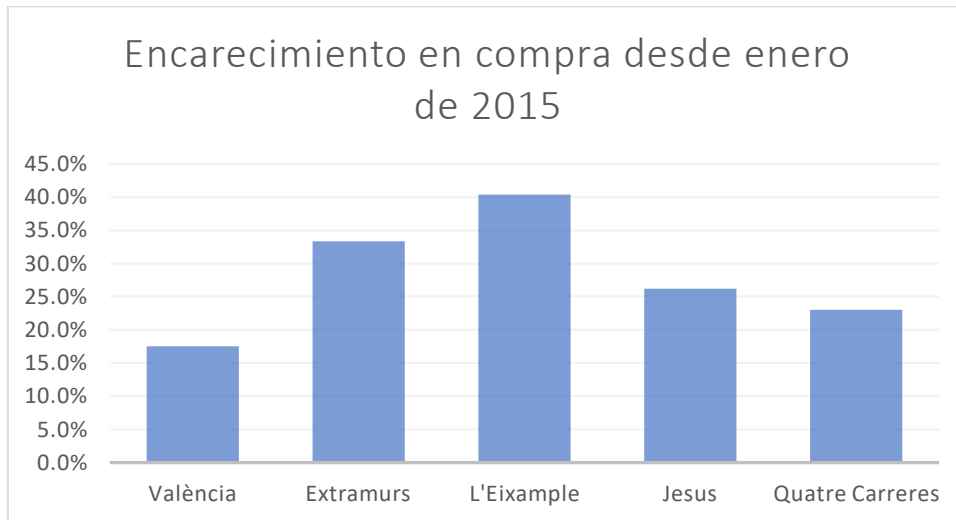
La ciudad de València no es ajena a este fenómeno. Mucho se ha hablado de que barrios como Russafa, el Cabanyal o Benimaclet han experimentado en los últimos años unas subidas de precios que han impedido a mucha de su población más humilde permanecer viviendo en ellos. Sin embargo, **si tenemos en cuenta la situación de precariedad habitacional que sufren gran cantidad de habitantes de la ciudad** (tal y como hemos ejemplificado en el apartado anterior), **y el incremento de precios inmobiliarios que se ha dado en prácticamente todas las zonas**, podemos hablar de que **la localidad se está gentrificando en su conjunto**.³²

Así, utilizando de referencia los datos del índice inmobiliario del portal Fotocasa³³, observamos que, **en València capital, las viviendas en compra/venta se han encarecido un 17,5% desde enero del 2015**. En este mismo lapso temporal, las viviendas **en alquiler** se han encarecido **un 43,8%**.

¿Es la **zona donde se va a desarrollar el PAI del Parque Central** una excepción a este incremento generalizado de precios inmobiliarios? Si acudimos, una vez más, al portal Fotocasa, y analizamos ahora los datos relativos a los distritos del área, vemos claramente que no. **Mientras que el encarecimiento del alquiler es prácticamente idéntico al del resto de la ciudad** (con una media de incremento del **42,6% desde enero de 2015**), **los precios en compra/venta han subido bastante más que en el resto de la ciudad**, como observamos en el siguiente gráfico:

³² Desde esta perspectiva, València capital, como núcleo central de un área urbana, se estaría encareciendo y relegando a su población de menos recursos a vivir en otros municipios del área metropolitana que han mantenido un nivel de precios más estable.

³³ <https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJpZCI6NDYyNTAsInR5cGUiOiJMslRyYW5zYWN0aW9uIjoYnV5In0=>



Gráfica 4. Fuente: Índice de precios inmobiliarios Fotocasa

Vemos que la vivienda en venta en todos estos distritos se ha encarecido ampliamente por encima de la media de la ciudad. Especialmente en los distritos de **Extramurs** (33,3%), y **sobre todo en l'Eixample** (40,4%), **donde los incrementos han sido de más del doble que los del municipio en su conjunto.**

Queda visto, pues, que en esta zona “centro-sur” de la ciudad de València, el encarecimiento inmobiliario ha sido completamente patente en estos últimos años, y que este ha sido especialmente desbocado en compra/venta. Como consecuencia lógica, **todo apunta a que esta área se está gentrificando** también, y puede que lo haga mucho más en el futuro.

Pero volviendo al tema que nos concierne, **un proyecto urbanístico de estas características, ¿en qué medida puede aumentar la amenaza de gentrificación?** Repasemos algunas de sus características para responder a esta cuestión:

- **Proyecta alrededor de 5.000 viviendas de renta libre, de obra nueva, en una zona muy céntrica, muchas de ellas de perfil lujoso** en torres de más de 10 pisos. Por tanto, todo apunta a que gran parte de estos pisos tendrá un precio inasequible para la mayoría de la población (superando fácilmente los 300.000€³⁴).
- **Planifica una gran zona verde** (que ocupa 249.630 m², de los cuales ya se han desarrollado 110.826 m²), **muy céntrica**, que incluye diversos equipamientos deportivos y recreativos. Esto que en principio debería ser positivo para el vecindario,

³⁴ Según datos de Fotocasa el precio medio en 2019 en València ciudad es de 1.893€ el metro cuadrado, pero sube de los 2.500€ de media en barrios céntricos. Dada la tipología de la edificación y el importante encarecimiento que se prevé que continúe en la zona del Parque Central, la cifra de los 300.000€ puede resultar hasta conservadora.

puede ser un factor que agrave la gentrificación, ya que **estos parques, jardines y dotaciones serán utilizados por los promotores inmobiliarios y los propietarios de vivienda como estrategia para fijar precios más altos.**³⁵ Así, a menos de que se aplicaran medidas de contrapeso, que son inexistentes en el PAI del Parque Central, existe un grave riesgo de que el área se encarezca y vuelva más exclusiva debido a la disposición de estos espacios verdes.

- Reserva **dos solares en pleno parque**, con posibilidad de **construir más de 25 plantas**, para “uso terciario” (80.000 m²/t en conjunto) que **muy probablemente se dediquen a actividad hotelera**. Esto, **junto con la ausencia de medidas específicas para esta área en cuanto a regulación de las viviendas turísticas, supondría un enorme incremento potencial del turismo en la zona**. En un contexto de precios de vivienda al alza, **la turistificación de una zona, contribuirá también a su gentrificación** (al margen de otras problemáticas), al ser los turistas adinerados un público objetivo más lucrativo (en clave inmobiliaria, pero también para otros tipos de mercados) que la población local más humilde.³⁶

Vistos estos factores que implican un riesgo elevado de gentrificación, desde el planeamiento se podrían haber establecido ciertas **medidas de “contrapeso” para contener el aumento de precios y evitar el desplazamiento de la población de menores recursos**. Pero esto **no se contempla en ningún momento en este PAI**. Ponemos algunos ejemplos:

- **En ningún momento se ha realizado, dentro del contexto de este proyecto, ningún estudio social sobre la situación y riesgos de la población vulnerable**. Un estudio de estas características podría haber ayudado a conocer la cantidad de gente que tendría dificultades para mantener su vivienda en la zona (o acceder) en caso de que los precios sigan aumentando. Conociendo esa realidad, se podrían haber establecido medidas concretas para “anclar” al área a esos sectores poblacionales.
- Esta actuación **tampoco limita de ninguna forma el número de viviendas turísticas**, como sí se hace, por ejemplo, en los Planes Especiales de Ciutat Vella o El Cabanyal-

³⁵ Este fenómeno ha sido apodado como “greentrification”, y está siendo trabajado especialmente por Isabelle Anguelovski y su equipo, estudiando los impactos no deseados del desarrollo de zonas verdes en más de 40 ciudades diferentes.

³⁶ Vicenç Navarro explica muy bien la conexión entre estos dos fenómenos en su artículo “Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación en las ciudades en EEUU y en España.” <http://www.vnavarro.org/wp-content/uploads/2016/09/las-consecuencias-de-la-gentrificaci%C3%B3n-y-de-la-turistificaci%C3%B3n-de-las-ciudades-en-EEUU-y-en-espa%C3%B1a-V0592-vDEF-22.09.16-Edit2.pdf>

Canyamelar³⁷. Partiendo de la relación entre turistificación y gentrificación que explicitábamos antes, esto representa otra oportunidad perdida para moderar los precios y asegurar una población de la zona mejor arraigada y cohesionada.

- Como ya explicamos, la proporción de vivienda protegida proyectada por el PAI es muy escasa (13,8%), y no se planifica la edificación de ninguna vivienda de gestión pública. **El establecimiento de un mayor parque protegido o público en el área podría contener el encarecimiento y permitir a sectores poblacionales de recursos escasos seguir residiendo allí.**

Visto que este PAI proyecta unas condiciones que con toda seguridad agravarán la gentrificación de la zona, cabe decir ahora que esto no solo resulta inadecuado por las propias consecuencias sociales en sí. Tal como hemos hecho en apartados anteriores, cabe reflejar que **esta forma de hacer urbanismo está desaconsejada en la normativa urbanística vigente en la actualidad**. El ejemplo más claro sería, una vez más, la **LOTUP**, que en su artículo 13 dispone:

*“La ordenación territorial y urbanística procurará **las condiciones necesarias para conseguir ciudades socialmente integradas, evitando soluciones espaciales discriminatorias** [...] Las políticas y planes de las administraciones públicas en materia de urbanismo y ordenación del territorio deben incluir **medidas adscritas a hacer efectivo el principio de igualdad entre las personas.**”*

Parece claro que un proyecto como el que nos ocupa, que no propone absolutamente ninguna medida para frenar el proceso de encarecimiento inmobiliario actualmente en curso, y que más bien proyecta construcciones (mucha vivienda libre de perfil lujoso, grandes equipamientos comerciales y hoteleros, una gran zona verde céntrica...) que agravarán la gentrificación y turistificación de la zona, está de hecho generando una “solución espacial discriminatoria” al disponer un área en la que solo podrán vivir personas de elevados recursos económicos, y de la que se verán expulsadas (hacia lugares más depreciados) los hogares de menores recursos. **Este PAI, por tanto, contradice lo expuesto en la LOTUP y lo recomendado desde el urbanismo moderno, que llama a cuidar el equilibrio territorial y frenar los procesos especulativos.**

³⁷ En el caso del PEP de Ciutat Vella se bloquea la concesión de nuevas licencias de viviendas turísticas ocasionales hasta la publicación de una nueva ordenanza reguladora al respecto. En el caso del PEC del Cabanyal-Canyamelar, se limita la cantidad de viviendas de uso turístico a un 10% máximo por manzana.

Escasez de equipamientos públicos

En el presente apartado expondremos por qué consideramos que el desarrollo del PAI del Parque Central dejaría considerablemente infradotada a una zona de la ciudad que ya lo está. Para ello, mediremos el incremento de población potencial que implica este PAI y estudiaremos la situación actual de la zona en cuanto a equipamientos, para señalar que el suelo que el PAI destina a equipamientos resulta claramente insuficiente dadas las necesidades sociales existentes.

Anteriormente desarrollamos los cálculos que nos llevaron a estimar que el PAI del Parque Central implicaría la edificación de 5.021 viviendas. Lógicamente, **la ejecución de este nuevo parque residencial implicaría un aumento muy importante de la población potencial para la zona**. Para contextualizar cualquier tipo de planificación urbanística, es necesario **concretar el incremento poblacional** que esta implicaría. Esto **no se realiza en la documentación del PAI**³⁸, por lo que realizaremos nosotros la proyección, tal como establece el artículo 22 de la LOTUP:

*“2. El plan definirá al menos los siguientes umbrales [...] a) **Proyección de población que sirva como referencia para la fijación de las determinaciones del plan general estructural.**”*

Realizando unos sencillos cálculos estimamos **alrededor de 11.400**³⁹ **personas nuevas en el vecindario**. Para analizar qué proporción sobre la población del lugar representa esa cantidad, podemos cuantificar los habitantes de cada uno de los barrios⁴⁰ que resultan colindantes al área de este PAI:

Barrio	Población 2019
Russafa	23.742
la Roqueta	4.449
Arrancapins	22.508
la Raiosa	15.493
la Creu Coberta	6.158
Camí Real	3.841
Malilla	21.943
TOTAL	98.134

³⁸ Hecho a nuestros ojos bastante irresponsable para con las implicaciones sociales del planeamiento, pero amparado por la poca concreción de la LUV de 2005 y la Ley de Suelo de 2008 a la hora de establecer los criterios de proyección de población de una actuación urbanística.

³⁹ Cifra aproximada, obtenida multiplicando esa cantidad de viviendas (5021) por el número medio de habitantes por vivienda principal en València (2,4). El resultado ha sido multiplicado por un corrector de 0,95, teniendo en cuenta las viviendas que quedarían vacías, en función del 5% estimado (tal como explicamos en la página 11) de vivienda vacía en la ciudad de València.

⁴⁰ En el apartado sobre edificación utilizábamos el ámbito más amplio de los distritos colindantes para medir la evolución de la población. Pero en este caso consideramos más significativo concretar hacia el ámbito “barrio”, ya que será en esta área más acotada donde impactaría fundamentalmente este aumento de población. Los datos utilizados son del Padrón Municipal de Habitantes de 2019.

De esta forma, los nuevos habitantes potenciales que implicaría el PAI aumentarían la población de esta zona hasta los aproximadamente 110.000 habitantes. Con lo que esta **“población potencial del PAI” supondría un 11% de ese nuevo total.**

Estamos hablando, pues, de un **incremento muy importante**, que aún parece más relevante si tenemos en cuenta que **estamos hablando de una de las zonas más densamente pobladas de la ciudad**. Así, según el documento “Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios”, elaborado en 2017 por la sociedad municipal AUMSA⁴¹, **3 de las 4 áreas funcionales colindantes con el ámbito del PAI son calificadas como “de densidad alta o muy alta”⁴²** (al tener más de 300 habitantes por hectárea).

Tenemos, entonces, que el PAI comportaría un aumento poblacional muy importante a una zona ya densamente poblada. Esto, entre otras muchas cosas, **supondrá el aumento de necesidades de equipamientos públicos** en el ámbito en función del incremento de población potencial proyectado. A lo largo de las siguientes páginas trataremos de profundizar sobre si lo proyectado por este PAI resulta suficiente o no para las necesidades reales de la zona.

Si bien en la documentación del PAI (concretamente en la Alternativa Técnica) se expone una gran cantidad de suelo dedicada a “dotaciones públicas” (559.714m²s), la mayoría de esta superficie hace referencia al propio Parque Central, y a “red viaria”. Por tanto, si **aislamos el suelo dedicado específicamente a equipamientos públicos**, obtenemos:

Equipamientos en el PAI:

Educativo-Cultural	33419,19
Deportivo-Recreativo	7319,41
Administrativo-Institucional	3159,38
Equipamientos sin determinar	12075,56
TOTAL EQUIPAMIENTOS	55973,54

Para saber si estos cerca de **56.000 m²s** de equipamientos resultan suficientes o no para el área, es necesario conocer cómo está de dotada actualmente la zona donde se pretende

⁴¹ En este documento se divide la ciudad en “áreas funcionales” (de ámbito similar pero no igual a los distritos) y se estudian los distintos factores que repercuten sobre la calidad de vida de los habitantes. Estos factores tienen que ver con la cantidad de población, los usos del suelo, la cantidad y disposición de equipamientos públicos... aspectos sobre los cuales se establecen indicadores específicos. http://www.valencia.es/revisionplan/sites/default/files/docs/directrices_mejora_calidad_urbana_v06_web_1.pdf

⁴² Concretamente, las áreas funcionales 2 (que coincide con el distrito de l’Eixample) y 3 (que coincide con el distrito de Extramurs) tienen una densidad poblacional “alta”, y el área funcional 13 (que comprende buena parte del distrito de Jesús) tiene una densidad poblacional “muy alta”.

desarrollar el PAI del Parque Central. Para ello podemos recurrir al anteriormente mencionado informe **“Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios”**, publicado por la sociedad municipal **AUMSA** en 2017, para averiguarlo.

Pues bien, en su estudio sobre el **“ratio global de equipamientos”**, **las áreas funcionales colindantes al PAI (2, 3, 12 y 13) se muestran como claramente de las más infradotadas de la ciudad**. Además, en el mismo informe se realiza una **proyección** teniendo en cuenta población potencial y equipamientos programados según lo establecido en el PGOU. Según esos resultados, **3 de esas 4 áreas funcionales seguirían infradotadas tras los desarrollos urbanísticos previstos, cosa que incluye al PAI que nos ocupa**.

Por tanto, el documento de AUMSA ya apunta a la escasez de equipamientos de esta área, y revela que **el PAI no resuelve esta situación**. Este hecho estaría **vulnerando lo establecido en la LOTUP**, que en sus artículos 12 y 36, establece:

“La planificación territorial y urbanística contribuirá al mantenimiento de la viabilidad, diversidad y vitalidad de los centros históricos y a su dotación de equipamientos y servicios en condiciones de calidad y suficiencia.”

*“La ordenación pormenorizada en sectores de planeamiento parcial debe cumplir los estándares dotacionales de calidad urbana que se establecen en el anexo IV [...] El incremento de suelo dotacional público que exija un incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.3 de esta ley y en su anexo IV en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará **en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos** en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación.”*

Esto se desarrolla en su anexo IV:

*“La distribución por usos del suelo destinado a equipamientos y su superficie mínima no están sujetos a estándares genéricos. La distribución de los usos de acuerdo con el criterio de ciudad cuidadora, priorizando las necesidades cotidianas y diversas del conjunto de la comunidad, será la prioridad para su distribución. **Se fijará, en cada caso, atendiendo a las necesidades específicas del sector y su posición relativa en el entorno urbano y territorial**, aunque los planes podrán optar por una genérica calificación como equipamiento de uso múltiple (QM) cuando convenga posponer la definición del uso específico de la dotación a un momento posterior a la gestión del plan.”*

Como vemos, **pese a no desarrollar unos estándares legalmente definidos, se habla de la necesidad de fijarlos en cada caso**. En ese sentido, **se debería considerar que el estudio dotacional realizado por AUMSA como una medida vinculante para diagnosticar la infradotación, fijar unos estándares al respecto y obligar a una solución en este sentido**. Solución que el PAI del Parque Central no conlleva, más bien al contrario, al programar

muchísima edificación residencial de nueva planta (con el consecuente aumento de la población potencial) y poco suelo dotacional.

Pero podemos concretar un poco más este análisis consultando más a fondo el informe de AUMSA según los equipamientos de **diferentes ámbitos donde la falta de equipamientos es especialmente clara:**

- **Educativos:** en el momento previo al desarrollo del planeamiento, el documento califica como **“por debajo del umbral de equipamientos deseable” a las 4 áreas funcionales colindantes con el ámbito del PAI.** Pero es que el mismo informe, al realizar una **proyección de la situación después del desarrollo de los proyectos urbanísticos pendientes,** concluye que **3 de estas 4 áreas⁴³ seguirán sin los equipamientos educativos suficientes.** Por tanto, parece que los equipamientos educativos proyectados por el PAI no resultan suficientes para cubrir las necesidades sociales del entorno, al no cumplirse (en 3 de 4 áreas) las ratios consideradas deseables por la sociedad municipal AUMSA.
- **Sanitarios:** en el caso de los equipamientos sanitarios, no se realiza una proporción de m2 de equipamiento por número de habitantes, sino que se utiliza un índice de proximidad de 600m. Según este, el ámbito del PAI y alrededores cuentan con una buena cobertura de centros sanitarios en la mayoría de sus zonas, **pero los barrios de La Creu Coberta y San Marcelino, y sobre todo buena parte de Malilla, quedarían con una importante proporción de sus habitantes sin equipamientos sanitarios cerca.** Pero más allá de eso, el vecindario de la zona ha mostrado quejas sobre la saturación de algunos centros de salud. Como dijimos, hablamos de **zonas con las densidades poblacionales más elevadas de la ciudad, por lo que tener equipamientos sanitarios cerca de casa no implica que estos no estén colapsados.** Dado el incremento poblacional que se derivará del PAI, y la ausencia de proyección de ningún equipamiento sanitario en su ámbito, esta saturación aumentará, y el entorno del PAI pasará con toda seguridad a estar infradotado sanitariamente.
- **Servicios sociales:** para los centros de Servicios Sociales también se confecciona un indicador de proximidad, donde se comprueba que **el entorno inmediato del PAI es de las áreas de València con mayor carencia de este tipo de centros.** Así, según el informe de AUMSA, **3 de las 4 áreas funcionales colindantes⁴⁴ aparecen como infradotadas en este sentido.** Sobra decir que, con el aumento poblacional y ningún equipamiento de este tipo proyectado, esta situación de infradotación solo empeorará.

⁴³ Concretamente, quedarían infradotadas educativamente las áreas funcionales 2 (que coincide con el distrito de l'Eixample), 3 (que coincide con el distrito de Extramurs), y 13 (que comprende buena parte del distrito de Jesús).

⁴⁴ Concretamente, quedarían infradotadas en cuanto a centros de Servicios Sociales las áreas funcionales 2 (que coincide con el distrito de l'Eixample), 12 (que corresponde con la zona nor-oeste del distrito Quatre Carreres) y 13 (que comprende buena parte del distrito de Jesús).

- **Centros de personas mayores:** aquí el análisis queda dividido en dos partes, ambas con criterios de proximidad. En primer lugar, se analiza la accesibilidad a **centros de personas mayores**, para lo cual **el área 2 (distrito de l'Eixample) se considera infradotada**. Y después se trata la **accesibilidad a centros de día y de especialidades**, **concluyendo que el área funcional 13 (casi todo el distrito de Jesús) resulta infradotada** en este sentido. Una vez más, al no proyectarse ningún equipamiento en este sentido, esta situación ya considerada de infradotación solo empeorará cuando aumente la edificación y el número de habitantes.

Como conclusión de este apartado, podemos recalcar que **los 55.000m2s que el PAI dedica a equipamientos resultan claramente insuficientes**, ya no desde un estudio profundo del caso (cosa que debería haberse hecho a través de un estudio de impacto social del proyecto), sino **desde el contraste con unos indicadores elaborados por una sociedad pública como AUMSA en 2017**, que **deberían** haber sido considerados como vinculantes y **haber supuesto una reformulación del PAI para que este garantizara que en su ámbito se cumplen los estándares deseables** en cuanto a cantidad y distribución de equipamientos públicos.

Inadecuado estudio de las consecuencias ambientales

En este apartado bosquejaremos los potenciales efectos nocivos de este PAI en cuanto a medio ambiente, sostenibilidad y salud poblacional. También veremos cómo el tratamiento de estas cuestiones en la documentación publicada resulta muy escaso, amparándose en una legislación ya desfasada mucho menos concienciada y estricta con la temática ambiental. Finalmente, desarrollaremos una justificación jurídica y social para alegar que, ya que gran cantidad de las actuaciones del proyecto están aún pendientes de ejecución, este debería realizar una evaluación ambiental y territorial estratégica sobre los impactos de la actuación urbanística en concreto (más allá de los estudios realizados en función de las actuaciones ferroviarias) tal y como resulta preceptivo en la normativa vigente en la actualidad.

Es bien sabido que **la actividad urbanística tiene un enorme impacto sobre el medio ambiente y el territorio**. En el sentido más obvio, el crecimiento de las ciudades (y de la actividad productiva humana en general) ha supuesto una intensa antropización del suelo, es decir, una transformación del medio “no urbano” (eminentemente natural, pero también agrario y relacionado con otras actividades “tradicionales”) al asfaltarlo, edificarlo, cablearlo... Esta **dinámica de expansión** en muchos casos ha sobrepasado lo que se podría considerar razonable, y sin ir más lejos, en España sabemos muy bien qué es poner nuestro patrimonio natural al servicio de un sector inmobiliario siempre en busca de crecimiento⁴⁵. Concretamente, el litoral valenciano ha sido (y sigue siendo)⁴⁶ una de las zonas más perjudicadas.

Pero más allá de la propia expansión hacia terrenos no urbanos, **cuando se planifica un proyecto urbanístico sobre suelo ya urbano** (como es el caso del PAI del Parque Central), **también se están tomando unas decisiones que pueden implicar más o menos respeto o hacia realidades como el entorno, el paisaje, la sostenibilidad o la salud pública**.⁴⁷

Además, **la propia actividad edificatoria, en sí una de las fuentes más importantes de emisiones contaminantes**⁴⁸. Así, las actividades de construcción, demolición y transporte de

⁴⁵ El libro Paisajes devastados, realizado por el Observatorio Metropolitano de Madrid y editado por Traficantes de Sueños, trata en profundidad los efectos del “boom del ladrillo” sobre el territorio español.

⁴⁶ A través de la campaña “València No Està En Venda” (<http://www.valencianoestaenvenda.org/>) diversos colectivos de las comarcas de l’horta valenciana denuncian los atropellos sociales y medioambientales que se siguen queriendo llevar a cabo en nuestro territorio en nombre del crecimiento urbanístico.

⁴⁷ Sirva como ejemplo el dossier Urbanismo, Medio Ambiente y Salud, elaborado por el Observatorio de Salud y Medio Ambiente de Andalucía (https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=dd822d99-1865-4645-9bbf-6cb420bb3cae&groupId=7294824).

⁴⁸ “El sector de la construcción comercial y residencial representa el 39% del dióxido de carbono (CO₂) emitido a la atmósfera la vez que genera el 30% de los residuos sólidos y el 20% de la contaminación de las aguas” <https://growingbuildings.com/construccion-y-emisiones-co2-a-la-atmosfera/>

material de obra tienen claros impactos sobre el ambiente y efectos nocivos sobre la salud de quienes viven en las ciudades, especialmente para la población más vulnerable (niños, gente mayor y enfermos por causas respiratorias y cardiovasculares).

Como veremos a lo largo de las siguientes páginas, numerosa documentación y normativa vigente en la actualidad llama a evaluar los posibles impactos ambientales de cualquier proyecto urbanístico, para tratar de controlarlos y minimizarlos. Más allá de las especificidades técnicas (sobre algunas de estas profundizaremos en este mismo apartado), **la consigna general de un urbanismo que respete el medio ambiente debe ser la de construir lo menos posible (solo lo estrictamente necesario) y hacerlo de forma integrada y adecuada para con el entorno y sus habitantes, siempre contemplando unos criterios de sostenibilidad que reduzcan al mínimo los potenciales efectos nocivos.**

Este PAI se ha dado a conocer como el del “Parque Central”, **resaltando únicamente el desarrollo de una gran zona verde** históricamente demandada por la ciudad. Por supuesto, **la generación de zonas verdes estratégicas y amplias es fundamental** para la sostenibilidad y la salud en las ciudades.

Pero de los 633.411 m² que abarca la unidad de ejecución del PAI, **el Parque Central** en sí **ocupa** 249.630 m², es decir, **un 39.4% de su superficie total**. Aun representando una zona verde de gran tamaño, está claro que **no se debería hablar de este proyecto urbanístico como si solo del desarrollo de un parque se tratara**. Proporciones muy importantes de su suelo se dedican, por ejemplo, a red viaria (29,5%) o a edificación privada (11,6%).

Por tanto, este programa es en realidad mucho más amplio que la ejecución de ese parque, y **muchas de sus otras facetas implican potenciales efectos negativos para el entorno y sus habitantes. Y son unos efectos que no han sido convenientemente evaluados ni contrarrestados**. Así, el diseño de este proyecto ha implicado decisiones que de una forma u otra afectan decisivamente al medio ambiente de la ciudad y a la salud de sus pobladores. Resumiremos algunas de las más destacables:

- Como ya se desarrolló en el primer apartado de crítica, este PAI pretende ejecutar una **cantidad innecesaria de edificación** residencial (alrededor de 5000 viviendas que no responden a ninguna necesidad habitacional). A lo que habría que sumar la proyección de 127.000 m² de edificación terciaria y de unos 56.000 m²s para equipamientos. Como se ha avanzado, las propias **obras** para llevar a cabo toda la edificación proyectada tendrán **efectos nocivos para el medio ambiente y la salud** de las personas del entorno.⁴⁹

⁴⁹ Son numerosos los artículos que profundizan en los efectos contaminantes de la construcción. Citamos aquí dos de ellos: Caracterización de los Impactos Ambientales en la Industria de la Construcción (<https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/impactos-ambientales-en-la-industria-de-la-construccion>), E impactos Ambientales en el Sector de la Construcción ([https://www.construmatica.com/construpedia/Impactos Ambientales en el Sector de la Construcción](https://www.construmatica.com/construpedia/Impactos%20Ambientales%20en%20el%20Sector%20de%20la%20Construccion)).

- En un momento en que, a nivel de ciudad, se pretende apostar por la descongestión de la circulación y las alternativas al tráfico rodado, **el PAI plantea un gran bulevar que haría las veces de autopista urbana**, que resulta muy **poco vertebradora para la movilidad de la zona, fomenta el uso del vehículo privado y con seguridad implicaría mayor congestión y emisiones para el centro de la ciudad** (con los consecuentes impactos nocivos para la salud y el entorno).
- El desarrollo de las obras del PAI ha implicado la **eliminación de un pequeño bosque urbano centenario y con importante valor histórico en la calle Bailén**. El vecindario del barrio se movilizó para intentar salvarlo⁵⁰, cosa que finalmente no se consiguió.
- Aunque, como se expresará a continuación, el PAI redacta algunas medidas para minimizar la contaminación derivada de las obras, **sus criterios de sostenibilidad** (referentes a las obras, pero también al diseño del proyecto en sí y a las especificidades de las instalaciones resultantes) **quedan muy lejos de los estándares que se consideran vigentes hoy en día**. Un buen ejemplo de estos estándares actuales lo encontramos en la guía “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano”⁵¹, de 2015, que contempla unos criterios mucho más exigentes que los que tienen cabida en el PAI del Parque Central.
- En este PAI se proyectan varias **edificaciones que sobrepasan las 10 alturas**, destacando las 4 torres que podrían llegar a tener **más de 25 pisos**. La disposición de estas construcciones tan altas destacaría poderosamente en una trama urbana actualmente dominada por fincas de alrededor de 8 pisos, restaría importancia al hito identitario que es la Estación del Norte, y confrontaría estéticamente al núcleo histórico de Russafa. Por tanto, representaría una **ruptura de lo que hasta hoy es un paisaje urbano**⁵² relativamente coherente y con valor histórico y patrimonial.
- Aunque no estén estrictamente contempladas dentro del PAI, no podemos olvidar que **este programa urbanístico resulta indisoluble de (y está en buena medida subordinado a) un proyecto ferroviario tremendamente ambicioso**, que, entre otras muchas cosas, implica el soterramiento de las vías de tren y la construcción de 9 km de nuevos túneles que atravesarán la ciudad por el subsuelo. Para esta **faceta ferroviaria** se realizó un

⁵⁰ <https://www.facebook.com/arbolesbailen/>

⁵¹ Esta guía metodológica fue elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias, con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/impactos-vulnerabilidad-y-adaptacion/medidas_cc_planeamiento_urbano_tcm30-486099.pdf

⁵² En las décadas recientes se ha empezado a concebir el paisaje urbano más como un espacio colectivo de identidad, referencia y comunicación, esencial para los habitantes de las ciudades, que como una simple composición visual. A raíz de eso, se ha empezado a escribir y normativizar sobre su importancia, y prueba de ello fue la celebración del Convenio Europeo de Paisaje, acordado por el Consejo de Europa en el año 2000.

estudio ambiental específico, cuya **declaración de impacto ambiental** se encuentra hoy día **caducada**.

- Todo esto pretende hacerse efectivo en un **momento especialmente delicado para el equilibrio medioambiental de nuestro planeta**. Siglos de emisiones incontroladas de gases contaminantes a la atmósfera, de vertidos a los océanos, de destrucción de ecosistemas naturales, de agotamiento de materias primas, nefasta gestión de residuos... han llevado al límite al entorno tal como lo conocemos, poniendo en serio peligro también la propia supervivencia humana. Prueba de la mayor concienciación en este sentido es la declaración de “**Estado de Emergencia Climática**” por parte de numerosos países y organismos supranacionales, entre los que se encuentra España⁵³ y la Unión Europea.

Visto lo resumido en estos párrafos, parece indudable que una importantísima actuación urbanística como el PAI del Parque Central va a repercutir de forma decisiva sobre el medio ambiente, el paisaje y la salud de la población cercana. **Sería de esperar, pues, que a lo largo de su redacción se hubieran realizado estudios sobre este potencial impacto ambiental**. Sin embargo, **en la documentación del PAI encontramos muy escasas referencias a la cuestión ambiental**. Concretamente, únicamente en el anejo 26 del proyecto de urbanización se desarrollan algunas “**medidas de calidad ambiental durante la ejecución de las obras**”.

En este documento se contempla la repercusión contaminante del proyecto, en cuanto a emisiones en aire, agua y suelo; generación de residuos; y consumo de recursos y se incluye un listado de acciones que, según lo allí escrito “son medidas aplicables al constructor que deberán implantarse en la obra para minimizar los impactos”.⁵⁴

Algunas de estas medidas están más definidas, y otras menos. Pero, en su conjunto, no responden a una planificación concreta derivada de un estudio de impacto ambiental. Básicamente, porque **para este PAI no se ha realizado una correcta evaluación de impacto ambiental**.

Una evaluación de impacto ambiental es un **procedimiento técnico-administrativo que sirve para identificar, evaluar y describir los impactos ambientales que producirá un proyecto en su entorno en caso de ser ejecutado**. Con los resultados de este procedimiento,

⁵³ <https://www.miteco.gob.es/es/prensa/ultimas-noticias/el-gobierno-declara-la-emergencia-clim%C3%A1tica-/tcm:30-506550>

⁵⁴ Por poner algunos ejemplos, en este anejo se proponen acciones como reducir los gases de combustión, las emisiones de polvo, limitar la velocidad de los vehículos, realizar riegos periódicos, limpiar la cisterna de hormigoneras con el método adecuado, no drenar aceites por alcantarillado público, reutilizar en la medida de lo posible algunos materiales sobrantes, adecuarse a la normativa en cuanto a consumo de energía y materiales, realizar mantenimiento para evitar fugas, diseñar los planes de obra para aprovechar luz natural y reducir consumo eléctrico, exigir a las empresas contratistas la disposición de los debidos sistemas de calidad y medio ambiente...

se considera que la administración competente está en condiciones de aceptarlo, rechazarlo o modificarlo. Estos procedimientos se han convertido en un mecanismo esencial para intentar contener los efectos negativos del urbanismo expansionista, e intentar que cada plan o programa incorpore criterios de sostenibilidad y adecuación ambiental a su desarrollo. En el preámbulo de la **Ley de Evaluación Ambiental, de 2013**, se recoge el amplio compendio de **normativas internacionales que ha inspirado** la contemplación de esta figura **el ordenamiento español**:

*“La evaluación ambiental es un instrumento plenamente consolidado que acompaña al desarrollo, asegurando que éste sea sostenible e integrador. En el ámbito internacional, mediante el Convenio sobre evaluación del impacto en el medio ambiente, en un contexto transfronterizo, de 25 de febrero de 1991, conocido como Convenio de Espoo y ratificado por nuestro país el 1 de septiembre de 1992 y su **Protocolo sobre evaluación ambiental estratégica**, ratificado el 24 de junio de **2009**. En el derecho comunitario, por la **Directiva 2001/42/CE**, de 27 de junio, **sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente**, y por la **Directiva 2011/92/UE**, de 13 de diciembre, de **evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente**, que la presente ley transpone al ordenamiento interno.”*

En el artículo 47 de la **LOTUP** se presenta el **encaje de esta figura en nuestro ordenamiento autonómico**, y se realiza una **descripción más específica** de los objetivos de este procedimiento:

*“La evaluación ambiental y territorial estratégica de los planes y programas persigue los siguientes **objetivos**: a) **Integrar los criterios y condicionantes ambientales, junto a los funcionales y territoriales, a lo largo de todo el proceso de elaboración del plan o programa**, desde el inicio de los trabajos preparatorios hasta su aprobación. b) **Asegurar la efectiva participación del público, y de las instituciones y organismos afectados por el plan o programa, en su elaboración, así como la transparencia en la toma de decisiones de planificación.** c) **Conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y promover el desarrollo sostenible, en sus dimensiones económica, social y ambiental.**”*

Esta Ley desarrolla en su artículo 46 y en su anexo VIII los **planes o programas que deben someterse a esta evaluación**. Pero la referencia más clara en cuanto a los Programas de Actuación Integrada la encontramos en el artículo 117:

*“**Los programas de actuación integrada en régimen de gestión directa se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y éste haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se***

tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégica previstas en los artículos 50 y 51.”

Observamos que un PAI de gestión directa (como el que nos ocupa) no está obligado a incorporar por sí mismo una evaluación de impacto ambiental. Esto es así siempre y cuando el PAI no incluya ningún instrumento que modifique las magnitudes del planeamiento base (fundamentalmente el PGOU en este caso, pero, como veremos a continuación, también sus modificaciones sectoriales), y siempre y cuando este planeamiento previo, en el que se apoya el PAI, cuente con una evaluación ambiental debidamente cumplimentada.

Si bien es cierto que este PAI no incluye en sí ningún instrumento de planeamiento, también lo es que su Plan de referencia más directo (del cual incorpora las determinaciones urbanísticas básicas) es la Homologación Sectorial Modificativa del PGOU para el sector centro y sur, aprobada en el año 2007 (documento que tiene por objeto “modificar las determinaciones urbanísticas básicas, así como las características principales de la ordenación estructural establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia”⁵⁵), **que carece de una evaluación ambiental tal y como se requiere en la legislación vigente.** Por tanto, **según lo dispuesto en la LOTUP, este PAI, de redactarse en la actualidad, sí debería contener una evaluación ambiental y territorial estratégica.**

Hablamos de una evaluación ambiental y territorial estratégica de acuerdo a lo requerido en la Ley, que en absoluto quedaría cubierto por las “medidas de calidad ambiental durante la ejecución de las obras” incluidas en la documentación del PAI. De hecho, esta evaluación, tal como se recoge en el artículo 52 de la LOTUP, se concreta a través de un “estudio ambiental y territorial estratégico”. **Este estudio tiene un procedimiento y contenido muy concretos.** Podemos ejemplificar algunos aspectos del contenido a través de lo expuesto en el Anexo VII de esa Ley:

“La información que deberá contener el estudio ambiental y territorial estratégico, previsto en el artículo 52 de esta ley, será, como mínimo, la siguiente: [...] b) Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y del modelo territorial, así como su probable evolución en caso de no aplicación del plan o programa. [...] c) Las características medioambientales y territoriales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan o programa. [...] e) Los objetivos de protección medioambiental y de sostenibilidad del modelo territorial fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el plan o programa y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración. [...] h) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio de la aplicación del plan o programa, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo. [...] i) Un resumen de los

⁵⁵ Cita de la memoria informativa y justificativa de esta Homologación Sectorial.

*motivos de la selección de las **alternativas contempladas** y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación [...] j) Una **descripción de las medidas previstas para el seguimiento**, de conformidad con el artículo 56 de esta ley.”*

Sin embargo, como se ha dicho, la documentación del PAI no incluye ningún tipo de evaluación ambiental y territorial estratégica. Ni siquiera ningún estudio de impacto ambiental en condiciones, debido a que **la legislación en la que se basa este programa solo exigía este tipo de trámites para planes que reclasificaran como suelo urbanizable** una zona que anteriormente no lo era (según el artículo 73 de la LUV, de 2005), o bien cuando “aparezcan elementos de valor ambiental, cultural o arqueológico sujetos a protección por la legislación sectorial, y que no se hayan tenido en cuenta” (según el artículo 164 de esa misma Ley).

De hecho, esta Ley de 2005 solo establece un requerimiento obligatorio para los Programas de Actuación Integrada en cuanto a la cuestión ambiental, y es el desarrollo de “medidas de control de calidad y cumplimiento de las normas de calidad ambiental” (artículo 126 de la LUV) cosa que el PAI del Parque Central sí recoge, haciendo referencia únicamente a la ejecución de las obras programadas.

En conclusión, **este PAI, pese a disponer un proyecto urbanístico de tremendas consecuencias ambientales para la ciudad, se aprovecha del hecho de que en los años en los que fue redactado, la legislación vigente era considerablemente menos estricta con respecto a cuestiones ambientales que la actual.**

Sin embargo, como ya se ha apuntado en varias ocasiones a lo largo de este informe, **la gran mayoría del proyecto continúa aún sin ejecutar, especialmente las fases que más impacto ambiental podrían tener** (como la construcción de tantos edificios residenciales y terciarios). En ese sentido, consideramos que **lo adecuado es que estas fases aún no desarrolladas se ajustaran a la normativa actual** (con más razón al tratarse de un PAI de gestión directa, donde las administraciones públicas deberían dar un ejemplo de cumplimiento estricto de las normas que ellas mismas han establecido), **y por tanto incorporaran mecanismos de evaluación ambiental** que estudien los impactos del proyecto urbanístico en sí mismo, más allá de las actuaciones ferroviarias⁵⁶. Mecanismos como los que se exponen en la LOTUP, que hoy día **resultan preceptivos, y desde luego convenientes** dada la situación de emergencia climática en la que nos encontramos y la cantidad de riesgos que una nueva oleada de edificación poco controlada puede suponer para la ciudad, su población y su entorno.

⁵⁶ Que, como se ha expresado, deben contar con una evaluación ambiental específica que a día de hoy se debe rehacer, al encontrarse caducada la que se llevó a cabo en su momento.

Falta de participación

La participación ciudadana en los proyectos urbanísticos se muestra como un eje cada vez más importante en la planificación de nuestras ciudades. Bajo la idea central de que **las decisiones sobre la producción del territorio tienen que recaer, en un grado o en otro, sobre las personas que lo habitan**, en las últimas décadas se ha escrito y debatido mucho sobre el tema, y se han implementado miles de procesos participativos en ciudades de alrededor del globo, a veces con mejores resultados que otros⁵⁷, pero siempre dejando resultados interesantes en cuanto a profundización democrática y planeamiento más legítimo y mejor enraizado.

Sin embargo, **este eje ha sido completamente dejado de lado en el PAI del Parque Central**. Cosa que **no es de extrañar, ya que**, como se ha dicho, **la razón de ser de esta actuación urbanística es servir de complemento y mecanismo de financiación a un proyecto ferroviario**, y las opiniones y demandas del vecindario han tenido poca o nula cabida en el proceso.

Y esto resulta especialmente grave, ya que la participación pública es hoy tanto una demanda de la ciudadanía como un mecanismo de planeamiento totalmente esencial. En cualquier proyecto urbanístico los flujos de información y de participación ciudadana deben ser vías imprescindibles para el desarrollo efectivo de la gestión de las actuaciones. Son los habitantes de una zona los que mejor conocen sus particularidades y problemáticas, sus retos y demandas. Y al final, son ellos los que van a experimentar en primera instancia los efectos de las transformaciones que se produzcan en la ciudad. **El urbanismo “tecnificado” o diseñado “desde arriba” resulta, pues, cada día más anacrónico**, entendiéndose que el conocimiento técnico y político deben coordinarse con las ideas y demandas que surgen del propio tejido vecinal, para diseñar y desarrollar el territorio con respecto a los intereses de todas las personas, y no de unas pocas.

En palabras de la urbanista Isabela Velázquez, “el sentido final de la participación es siempre la transformación, el cambio. El problema del urbanismo es que los agentes que han participado siempre han sido los que ostentaban el poder y los intereses económicos. Por eso, ahora se pretende abrir la participación a los que hasta ahora se les ha negado.”⁵⁸

Además, **la participación en los ámbitos de decisión locales permite la corresponsabilidad de la ciudadanía** con sus representantes en las decisiones que afectan al entorno más próximo. Así, “los procesos participativos estructurados tendrán efectos

⁵⁷ En el texto “Sistemas de bienestar, participación y evaluación de políticas”, de Mariela Iglesias Costa (editado por la Univeritat Oberta de Catalunya), se realiza un repaso muy interesante sobre los requisitos para garantizar que un proceso participativo urbano resulte representativo, legítimo y produzca resultados operativos.

⁵⁸ <https://www.paisajetransversal.org/2016/01/debates-urbanos-la-participacion-ciudadana-en-los-proyectos-urbanos.html>

permanentes en la formación de acuerdos urbanos, en el diseño de proyectos y planes de calidad y en el fortalecimiento de la democracia a nivel local.”⁵⁹

En este sentido, **la normativa actual en cuanto a planeamiento urbanístico recoge la necesidad de acompañar todo proyecto urbanístico de un proceso participado. Aunque es cierto que esto generalmente se dispone de una forma poco concreta.**

Por ejemplo, la **estatal Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** prescribe, en su artículo 4:

*“La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística **garantizará** [...] el derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así **como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas.**”*

En el ámbito autonómico, la **LOTUP** dispone en sus artículos 13 y 53:

*Art. 13: “La perspectiva de género se debe incluir en el diseño, definición y ejecución del planeamiento urbanístico y [...] garantizar el derecho de información de la ciudadanía y de los colectivos afectados, así **como fomentar la participación ciudadana en todas las fases**, teniendo especial cuidado de incluir tanto la paridad como la diversidad en todas las vertientes, incluida la participación de la infancia”*

*Art. 53: “La versión inicial del plan o programa, incluyendo su estudio ambiental y territorial estratégico y el resto de documentos exigibles por la normativa sectorial, serán **sometidos, por el órgano promotor, a participación pública** y consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas, asociaciones, plataformas o colectivos que se hayan pronunciado o aportado sugerencias en las fases previas a la redacción del plan o programa o de información del documento de alcance, mediante las acciones definidas en el plan de participación pública.”*

Y en el ámbito local, podemos volver a referirnos al **Plan Estratégico de Vivienda**, que titula su Estrategia 5: **“Promover la proximidad y participación ciudadana.”** Y esto se desarrolla a través de los siguientes objetivos: *“Objetivo 5.1. Consolidar y ampliar los canales y mecanismos de información y atención a la ciudadanía en temas de vivienda. Objetivo 5.2. Promover y facilitar procesos de participación e implicación ciudadana.”*

⁵⁹ **Del conflicto a la oportunidad: participación ciudadana en el desarrollo urbano.** Luis Eduardo Bresciani Lecannelier (2006)

Parece claro que **el PAI del Parque Central no cumple en absoluto los criterios que establecen estas disposiciones**, con lo que, una vez más, resulta una actuación urbanística desfasada para el momento en el que se va a desarrollar.

Pero este proyecto **fue aprobado utilizando una legislación en la que la participación ciudadana representaba un mecanismo menos consolidado**. Sin embargo, **encontramos en ella diversas menciones a la obligatoriedad de participación ciudadana**, que nos llevan a dudar de que sus criterios fueran aplicados correctamente en lo que concierne a la redacción de este PAI.

Así, la **Ley Urbanística Valenciana de 2005**, prescribe en su artículo 6:

“Los Ayuntamientos deben establecer cauces de participación de los ciudadanos, además de los trámites de información pública, en las decisiones que afecten a la ordenación y ejecución de los planes y proyectos con incidencia en el territorio, cuya promoción les corresponda.”

Y, sobre todo, el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 2006, desarrolla más la cuestión en su artículo 564:

*“Cuando la importancia del proyecto, programa o plan, o la repercusión del mismo trascienda del ámbito meramente administrativo, la Administración responsable de la tramitación, desde el inicio de la elaboración del documento, **arbitrará canales de participación tales como talleres, mesas, jornadas, encuentros, u otros análogos que permitan la exposición de la administración y de los particulares promotores del proyecto y la formulación por los ciudadanos de sus consideraciones al proyecto**. Estos canales de participación deberán convocarse, al menos una vez, cuando la administración o particular promotor haya definido las determinaciones estructurales del mismo [...] El contenido y las conclusiones de la participación serán plasmados por funcionario con fe pública e incorporado al expediente que se tramite.”*

Por tanto, **la legislación sobre la que se apoya el plan sí obligaba a “establecer cauces de participación ciudadana”** si el proyecto tenía “incidencia en el territorio” o una “repercusión que trascienda del ámbito meramente administrativo”.

Con unas 5.000 viviendas planificadas, una superficie de casi 700.000 m², una localización totalmente céntrica, la disposición de una de las zonas verdes más importantes de la ciudad, cambios en la ordenación viaria, transformación del entorno inmediato de una de las edificaciones más representativas de la València (la Estación del Norte) y un proyecto ferroviario aparejado de más de 800 millones de euros de costo proyectado... **Parece claro que esta actuación urbanística cumple las exigencias de “incidencia” y “repercusión”**.

Pero **no lo consideraron así los redactores del Plan, ya que en la documentación del PAI no existe ninguna mención a ningún mecanismo de participación ciudadana**. Y la **única vía que se abrió a la ciudadanía para dar su voz fue el periodo de alegaciones** tras la exposición

pública del programa. **Trámite** totalmente obligado por ley, y muy **poco conocido y utilizado por la mayoría de vecinas y vecinos**.

De hecho, en este periodo, que tuvo lugar en 2012, se presentaron 34 alegaciones. Un número claramente muy escaso teniendo en cuenta la envergadura del PAI, y la cantidad de oposición que ha ido generando conforme se han ido conociendo bien sus detalles por parte del vecindario. Esto nos indica, una vez más, que el burocratizado proceso de información pública y alegaciones no es en absoluto suficiente ni para informar ni para recoger las voces de la ciudadanía.

En resumen, **este PAI incumple la normativa actual al no establecer y desarrollar un plan de participación ciudadana, y realiza una interpretación tremendamente cuestionable e inadecuada sobre la legislación sobre la que se apoya para evitar articular unas consultas ciudadanas totalmente necesarias** en una actuación urbanística de semejante importancia.

Y más allá de las exigencias legales, la carencia de participación vecinal socaba la legitimidad de este PAI. **Ni el vecindario ni el tejido asociativo se han pronunciado al respecto de una actuación que va a afectar poderosamente a la vida en los barrios en los que se ejecuta y a las dinámicas de la ciudad en general**. Por tanto, **resulta un proyecto que se ha realizado completamente “desde arriba”**. Un “arriba” que en este caso va mucho más allá de una administración municipal y un tejido empresarial inmobiliario local, ya que el PAI resulta ser en gran parte una herramienta para financiar unas carísimas obras ferroviarias, y, por tanto, es imposible que responda a los intereses del vecindario. Un **vecindario** que, **conforme se va informando sobre la actuación, va mostrando más oposición hacia ella**.

Conclusiones

A lo largo de estas páginas hemos analizado las razones por las cuales **el PAI del Parque Central resulta un proyecto tremendamente inadecuado tanto para la zona como para la ciudad**. Para ello, nos hemos centrado en el análisis de 6 ejes que hemos considerado especialmente problemáticos. Intentaremos a continuación **resumir los que han sido nuestros principales argumentos de crítica** a este proyecto urbanístico:

- El PAI **impulsa la edificación de unas 5.000 viviendas nuevas**, con lo que se convierte en la actuación residencial más ambiciosa del momento en la ciudad, si bien está enmarcada en una nueva ola de “reactivación inmobiliaria” con más de 23.000 viviendas nuevas proyectadas en València. Todo ello en un momento en el que **la zona y la ciudad** tienen una población que no crece, y por tanto **no presentan absolutamente ninguna necesidad demográfica de albergar nuevos habitantes**. Hablamos, además, de unas **zonas que ya presentan una densidad de edificación “alta o muy alta”**, cosa que se agudizaría con la ejecución.
- En un contexto de **gran emergencia habitacional** en la ciudad (casi 4 desahucios al día, precios inmobiliarios al alza, importantes proporciones de hogares que gastan gran parte de sus ingresos en vivienda, amplios sectores poblacionales empobrecidos que no pueden acceder al mercado de vivienda libre...), este PAI **solo proyecta un 13,8% de vivienda protegida** (cumpliendo por un margen mínimo el límite legal marcado por una normativa hoy desfasada), **y absolutamente nada de vivienda pública**. Demostrando, pues, que no es intención del proyecto dedicar esos nuevos recursos residenciales a la población que sí los podría necesitar.
- Más bien al contrario, **las características del proyecto** de urbanización del PAI (perfil de edificación lujosa, zona verde amplia y céntrica, grandes espacios orientados al turismo...) **hacen suponer una mayor gentrificación de un área que ya lleva varios años encareciéndose** por encima de la media de la ciudad. Al no proponerse ninguna medida de contrapeso en el proyecto, es de esperar que su desarrollo agudice la subida de precios e implique la expulsión de los sectores poblacionales más humildes.
- Dada la gran cantidad de edificación proyectada, los potenciales **nuevos residentes** incrementarían considerablemente la población del conjunto de los barrios colindantes. Unos **barrios que ya se encuentran entre los más densamente poblados de la ciudad, y para los que existe actualmente una probada escasez de equipamientos públicos** (principalmente en los ámbitos educativo, sanitario, de servicios sociales y de atención a las personas mayores). **El desarrollo de este PAI agravaría, pues, esta infradotación,**

colapsando los servicios públicos de la zona y dejando mal atendida a buena parte del vecindario.

- El desarrollo del PAI implica **notables consecuencias medioambientales** (al proyectar mucha edificación que conlleva cuantiosas obras, polución y gasto de recursos, establecer unas medidas poco exigentes para reducir la contaminación de esa construcción, disponer menos zona verde de la que sugiere la “fama” del proyecto, proponer un bulevar orientado principalmente al vehículo privado, estar aparejado a una enorme e incierta actuación ferroviaria...). Unas consecuencias que **se deberían haber estudiado pormenorizadamente con objeto de conocer su alcance real y minimizarse en la medida de lo posible.**
- La **redacción de este PAI ha sido completamente realizada “desde arriba”, ya que no se ha contado con ningún mecanismo efectivo de participación ciudadana.** Ni el vecindario ni el tejido asociativo han tenido la oportunidad de pronunciarse al respecto de una actuación que va a afectar poderosamente a sus vidas y a las dinámicas de la ciudad. De haberse contado con la voz de la gente que va a experimentar sus consecuencias, muy probablemente, muchos de los aspectos criticados en este informe habrían tenido un planteamiento radicalmente distinto, y el proyecto resultaría menos lesivo y más adecuado para su entorno.

Pero, al margen de estas críticas más enfocadas a “la esencia” de los problemas que conlleva, en este informe hemos destacado que **este PAI se aprovecha del hecho de haberse aprobado en 2014, en función de una legislación urbanística hoy día ya derogada** (sobre la cual realiza interpretaciones de mínimos y muy cuestionables con respecto a algunos puntos). Sin embargo, la mayoría de las actuaciones del proyecto no han sido, a mediados de 2020, aún ejecutadas.

Así, el **PAI presenta un proyecto cuya documentación y criterios urbanísticos resultan considerablemente desfasados para con la normativa que hoy día debería regir el desarrollo urbanístico** de la ciudad. Brevemente, exponemos estos **puntos de crítica jurídica:**

- Desarrollar **nueva edificación residencial sin suficiente justificación demográfica**, así como **priorizar esta construcción antes que la rehabilitación** del parque existente y el **aprovechamiento de vivienda vacía, contraviene** las líneas fundamentales del **Plan Estratégico de Vivienda de València**, los establecido en diversas directrices de la **Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana** y lo dispuesto en el **artículo 7 de la LOTUP.**

- Al **no calcular exactamente las viviendas proyectadas ni población potencial resultante**,⁶⁰ **se desoye lo expuesto en el artículo 22 de la LOTUP y en la directriz 87 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.**
- El **porcentaje de vivienda pública del PAI (13,8%) queda muy lejos de lo legalmente requerido por el artículo 33 de la LOTUP** para una actuación como esta, donde se establece un mínimo del 30%. Un porcentaje tan bajo **también contraviene lo que establece el Plan Estratégico de Vivienda** de València al fijar como estrategia “Incrementar la oferta de vivienda protegida y asequible en la ciudad de València”.
- Al fomentar un desarrollo **orientado a perfiles económicos pudientes** y no incluir estudios sobre la población vulnerable de la zona ni contemplar medidas para evitar la gentrificación, **el PAI desoye lo dispuesto en el artículo 13 de la LOTUP.**
- La **escasez de equipamientos proyectados vulnera** lo establecido en el **artículo 12 de la LOTUP**, más aún analizada la infradotación que ya se da en la zona según el informe “Directrices para la mejora de la calidad urbana de los barrios” de AUMSA de 2017. Este informe debería, según el artículo 36 de la LOTUP, suponer una revisión del PAI para aumentar el suelo dedicado a equipamientos.
- Dadas sus **potenciales consecuencias medioambientales** y sus características en cuanto a planificación, este **PAI debería desarrollar una Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica propia**, de acuerdo a lo establecido en los **artículos 46, 47 y 117 de la LOTUP.**
- Puesto que **no establece y desarrolla un plan de participación ciudadana**, este **PAI incumple** lo dispuesto en el **artículo 4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana** y en los **artículos 13 y 53 de la LOTUP.** Además, **realiza una interpretación cuestionable e inadecuada de la legislación sobre la que se apoya** (artículo 6 de la LUV y artículo 564 del ROTGU) para evitar articular unas consultas ciudadanas necesarias.

Por tanto, hemos visto **que este PAI vulnera numerosos puntos de la normativa urbanística actual**, y continúa las inercias de un urbanismo expansionista y “fabricado desde arriba” que hoy en día se considera perjudicial y desfasado. Pero no solo eso, sino que la redacción del proyecto hace constantemente unas **interpretaciones ventajistas y de mínimos sobre la legislación en la que se basa directamente.**

Esta **falta de adecuación a la norma debería**, por sí misma, **motivar una revisión del proyecto en su totalidad.** Pero esta revisión no debería estar encaminada a rectificar unos

⁶⁰ Las cifras que manejamos en este informe derivan de cálculos propios que se explican en los apartados correspondientes.

cuantos defectos “de forma”, si no, tal como se ha desarrollado a lo largo de este informe, a replantear por entero el PAI, ya que en su concepción actual representa una actuación desmesurada y mal enfocada, con muchos efectos “colaterales” que resultarán perjudiciales para el vecindario, la ciudad y el medio ambiente.

El problema es que **muchos de estos efectos negativos están determinados por el objetivo principal de esta actuación urbanística, que no es otro que financiar un ambicioso proyecto ferroviario**. Recordemos que la propia Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. (agente urbanizador del PAI) se crea con el objetivo de remodelar la red arterial ferroviaria de València. Y será dentro de ese marco primario donde se desarrollará, complementariamente, la programación de esta transformación urbanística de la zona “centro-sur”, a través del PAI que ha sido el objeto de este informe.

Por tanto, **mientras esta actuación urbanística se siga supeditando a la necesidad de complementar y financiar unas obras ferroviarias, difícilmente podrá desarrollarse conforme a los intereses del vecindario y de la ciudad**.

Así, la **excesiva edificación residencial** que se ha criticado es la **principal forma de obtener dinero** para reinvertir en el proyecto ferroviario a través del aprovechamiento urbanístico. Y **si se amplían las proporciones de vivienda protegida, o se incluye un lote de viviendas públicas, se estaría disminuyendo este rendimiento económico. Lo mismo ocurre si se aumenta el suelo que se dedica a dotaciones públicas**, por muy necesarias que puedan ser. En un sentido parecido, el perfil de esta edificación y la inclusión de equipamientos terciarios de tipo turístico (desencadenantes de una potencial gentrificación en la zona) responden asimismo a la idea de maximización del beneficio económico. Esta misma perspectiva empresarial es la que **no ve “rentable” que se ponga el foco sobre los efectos medioambientales** adversos ni la necesidad de reducirlos. Y, por supuesto, con este objetivo de financiación ya prefijado, **toda participación ciudadana en el proyecto está condenada a ser anecdótica o directamente molesta**.

Pero, **al tratarse de un PAI de gestión pública**, no podemos olvidar que, en última instancia, **su ejecución depende de la decisión política** de los agentes implicados. Que, a tenor de los múltiples efectos polémicos, cuando no directamente negativos, de esta actuación, deberían primar el interés general, **paralizando y replanteando todo el proyecto, aunque esto afecte a las obras ferroviarias** tal y como están concebidas⁶¹.

Y esta incidencia sobre la actuación ferroviaria puede no ser solo un daño colateral indeseado, si no que **podría representar la oportunidad de replantear, a su vez, un proyecto ferroviario** que ha sido descrito por numerosas y reputadas voces como inadecuado para la ciudad, **mal diseñado y excesivamente caro**.

⁶¹ En la web de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. podemos encontrar la información pormenorizada de este proyecto ferroviario tal y como fue planteado desde el inicio: <https://valenciaparquecentral.es/actuaciones/vision-general/presentacion>

Un ejemplo de estas críticas lo protagonizan los **expertos en urbanismo Fernando Gaja, Joan Olmos y Vicente Torres**. Podemos exponer algunas citas de artículos⁶² suyos para entender las **razones de su oposición al proyecto ferroviario** tal como fue planteado:

*“Atravesar la ciudad por el subsuelo, conectando el norte con el sur: el túnel pasante, para entendernos. Una **cara y disparatada travesía** de Ciutat Vella (trazado en curva por debajo de la Plaza de Toros y la Gran Vía) complicada, de larga ejecución y de impactos imprevisibles. En nuestra opinión, **ese pasante se puede desechar definitivamente.**”*

*“La estación que debe estar lo más próxima posible del centro es la de Cercanías, la de los viajeros que van a diario a trabajar o hacer gestiones (90% de los usuarios del tren), **esa ya está ahí** y cumple muy bien su función. Los viajeros ocasionales, los de largo recorrido, no necesariamente proceden o se dirigen al centro urbano.”*

*“El coste estimado del proyecto ha pasado de los 800 millones (2003) hasta los 3.100 millones recientes de estimación inicial. Por otra parte, el atraso de la subasta de terrenos prevista hace un año, que pretendía financiar parte de la obra, lleva a pensar que **la recaudación será muchísimo menor**. Es decir, el programa financiero se complica tanto por el aumento del presupuesto, como por la previsible disminución de los ingresos.”*

*“En resumen: la ejecución de una nueva estación enterrada y un túnel pasante por la Gran Vía Marqués del Túria, casi veinte años después de su propuesta, aparece cada vez más como **inviabile, financieramente hablando**, al menos durante un período que bien puede ser de otros veinte años [...] El **Ministerio se ha tomado un receso de dos años para repensar la solución** y, por tanto, **hay un margen suficiente para estudiar otras alternativas**, como las que nosotros planteamos.”*

De esta forma, **estos mismos autores han realizado una propuesta alternativa** que ha contado con numerosos apoyos, y que representaría unos costes mucho menores, un periodo de obras más corto, y unas consecuencias menos nocivas para el medioambiente y la ciudad. En todo caso, ellos **apuestan por un amplio debate ciudadano al respecto**, que no se ha producido hasta ahora, que asegure que este proyecto ferroviario (y su influencia sobre el PAI objeto de este informe) responde realmente a los intereses de las personas que habitan el territorio:

*“Frente a esta propuesta, nosotros planteábamos un esquema alternativo: a) **el desvío de las mercancías del Corredor Mediterráneo por un nuevo by-pass ferroviario**, en lugar de la*

⁶² <https://movtrenrutaplata.blog/2019/06/11/soluciones-para-la-travesia-ferroviaria-de-valencia-f-gaja-j-olmos-v-torres/>, y <http://www.davidhammerstein.com/2017/10/una-propuesta-mas-verde-y-racional-para-el-parque-central-de-valencia-y-el-lio-ferroviario.html>

*ampliación del actual carretero; b) el **mantenimiento de la Estación del Norte como «puerta de la ciudad»** para los viajeros de Cercanías, y c) la **construcción de una nueva estación pasante para los trenes regionales y de largo recorrido en la Fuente de San Luis, junto al nuevo Hospital La Fe.***

*“La situación exige la **apertura de un amplio debate ciudadano**, evitando los trágicas y los hechos consumados tan habituales en décadas pasadas. **Es mucho lo que se juega la ciudad en este asunto.**”*

Por tanto, **existen numerosos argumentos para replantear por entero también la propia actuación ferroviaria**. Diseñando esta desde una perspectiva más participada, adecuada y sostenible (tanto a nivel económico como medioambiental), **los costes de la misma se reducirían drásticamente**, con lo que **las necesidades de financiación a través del aprovechamiento urbanístico se verían significativamente minimizadas**.

Esto **permitiría**, como consecuencia, **subsanan los aspectos más negativos del PAI**, los cuales han sido analizados a lo largo de las páginas de este informe. A partir de ahí, se podría **empezar a pensar y diseñar una actuación urbanística para la zona que tuviera por objeto mejorar la vida de sus habitantes, respetando el entorno y el medio ambiente**. Y no simplemente sufragar los costes de un desmedido proyecto ferroviario.

Por tanto, queda patente que **existen soluciones adecuadas y factibles para la cuestión del Parque Central**. La última palabra la tienen las **administraciones públicas** correspondientes, que cabe recordar que están dirigidas por partidos que incluían principios y valores ecologistas, de protección del territorio y de participación ciudadana en sus programas electorales.

Quizá es el momento de **reordenar prioridades y asumir que vale la pena parar, escuchar y replantear**, antes de seguir impulsando unos **enormes proyectos** que, aunque parezcan idóneos sobre la mesa de ciertos despachos, **pueden tener en realidad consecuencias nefastas para la ciudad de València, sus habitantes y su entorno**.

Webgrafía

Legislación, planificación y documentación urbanística

- Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV):
http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/va-l16-2005.html
- Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROTHGU):
http://www.dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion.jsp?id=26&sig=2844/2006&L=1&url_lista=
- Homologación sectorial modificativa del plan general de valencia - sector centro y sur (2007):
[https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/62514727A622F15DC12572F3003F95D9/\\$FILE/HOMOLOGACION%20MODIFICATIVA%20%20PGOU.pdf?OpenElement&=lang=1&nivel=4_4](https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf/0/62514727A622F15DC12572F3003F95D9/$FILE/HOMOLOGACION%20MODIFICATIVA%20%20PGOU.pdf?OpenElement&=lang=1&nivel=4_4)
- Memoria del PRI Parque Central (2007):
https://valenciaparquecentral.es/images/descargas/ACTUACIONES/ACTUACIONES_URBANISTICAS/UB_PL_ANEAMIENTO/070326_BOP_Edicto_CTV_H_PRI.pdf
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2008-10792>
- Proyecto de Urbanización Refundido del PAI del Parque Central (2011):
[http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/6B449246621300FBC1258266002CA5F6/\\$FILE/01%20MEMORIA_Diligenciado.pdf?OpenElement](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/6B449246621300FBC1258266002CA5F6/$FILE/01%20MEMORIA_Diligenciado.pdf?OpenElement)
- Decreto 1/2011, de 13 enero, del Consell. Estrategia Territorial Valenciana
<http://politicaterritorial.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/libro-digital-77497> y su libro resumen:
<http://politicaterritorial.gva.es/documents/20551069/91101391/ETCV+libro+sint/ba5f8cc9-72ce-4de6-b9f0-7a6a9b440273?version=1.0>
- Acuerdo del Pleno Municipal para la aprobación y adjudicación del PAI Parque Central (2014):
[http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/4F3DF352F6EECE0DC12581D8004D2094/\\$FILE/Acuerdo%20Pleno%20Aprobaci%C3%B3n%20y%20Adjudicaci%C3%B3n%20PAI.pdf?OpenElement&lang=1](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/4F3DF352F6EECE0DC12581D8004D2094/$FILE/Acuerdo%20Pleno%20Aprobaci%C3%B3n%20y%20Adjudicaci%C3%B3n%20PAI.pdf?OpenElement&lang=1)
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana (LOTUP): <https://www.boe.es/buscar/pdf/2014/BOE-A-2014-9625-consolidado.pdf>
- Memoria refundida del PAI del Parque Central (2015):
[http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/1CE3EFAA3AF13BF2C1257AEE00468EC1/\\$FILE/MEMORIA%20REFUNDIDA_firmado.pdf?OpenElement](http://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo2.nsf/0/1CE3EFAA3AF13BF2C1257AEE00468EC1/$FILE/MEMORIA%20REFUNDIDA_firmado.pdf?OpenElement)
- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana:
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2017/BOE-A-2017-2421-consolidado.pdf>
- Plan Estratégico de Vivienda de Valencia (2017). Ajuntament de València:
[https://www.valencia.es/ayuntamiento/vivienda.nsf/0/CF75350A89C738CBC12583EE002A2740/\\$FILE/20190501%20Plan%20Estrat%C3%A9gico%20de%20Vivienda%202017-2021.pdf?OpenElement&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/vivienda.nsf/0/CF75350A89C738CBC12583EE002A2740/$FILE/20190501%20Plan%20Estrat%C3%A9gico%20de%20Vivienda%202017-2021.pdf?OpenElement&lang=1)

Informes, libros y estudios

- Estudio de Demanda de Vivienda en el Municipio de Valencia (2008). GfK Group - Ad Hoc Research: http://www.valencia.es/RevisionPGOU/DocComplementaria/8.3%20Estudio%20de%20demanda%20de%20viviendas_firmado.pdf
- Estudio de las Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunitat Valenciana (2008-2011): <http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/90492751/ENDV+2008-2011/ca8022cd-a940-49c5-a902-613abe757bf4>
- Directrices para la mejora de la Calidad Urbana en los Barrios (2017). AUMSA: http://www.valencia.es/revisionplan/sites/default/files/docs/directrices_mejora_calidad_urbana_v06_web_1.pdf
- Censo de viviendas vacías en la ciudad de Barcelona (2019): <https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/ca/bones-practiques-socials/cens-dhabitatges-buits-de-la-ciutat-de-barcelona>
- Estudios de la PAH estatal: <https://afectadosporlahipoteca.com/publicaciones-pah/>.
- Estudios de la PAH de Barcelona: <https://pahbarcelona.org/es/informes-y-estudios/>
- Sistema de Vivienda y Estado del Bienestar (2019). Obra Social La Caixa: <https://observatoriosociallacaixa.org/-/sistema-de-vivienda-y-estado-del-bienestar-el-caso-espanol-en-el-marco-europeo>
- The State of Housing in EU (2019). Housing Europe. <http://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>
- Paisajes Devastados (2013). Observatorio Metropolitano de Madrid. Editado por Traficantes de Sueños: <https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Paisajes%20Devastados-TdS.pdf>
- Urbanismo, Medio Ambiente y Salud (2011). Observatorio de Salud y Medio Ambiente de Andalucía: https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=dd822d99-1865-4645-9bbf-6cb420bb3cae&groupId=7294824
- Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano (2015). Red Española de Ciudades por el Clima: https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/impactos-vulnerabilidad-y-adaptacion/medidas_cc_planeamiento_urbano_tcm30-486099.pdf
- ¿Cómo pueden ser más inclusivas las ciudades? (2016). Mariela Iglesias, Xavier Anzano y Vicens Valentín. Editado por la Universitat Oberta de Catalunya: <http://openaccess.uoc.edu/webapps/o2/bitstream/10609/94006/1/C%C3%B3mo%20pueden%20ser%20m%C3%A1s%20inclusivas%20las%20ciudades.pdf>
- Sistemas de bienestar, participación y evaluación de políticas. Mariela Iglesias. Editado por la Universitat Oberta de Catalunya (enlace no disponible).
- Del conflicto a la oportunidad: participación ciudadana en el desarrollo urbano (2006). Luis Eduardo Bresciani. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/455/418>
- Informe Fourtou (2005), emitido por el Parlamento Europeo. <http://www.abusos-no.org/Activities/Fourtou.final.es.htm>

Portales estadísticos

- Instituto Nacional de Estadística: <https://www.ine.es/>
- Portal estadístico de la Generalitat Valenciana: <http://www.pegv.gva.es/es>
- Oficina de estadística del Ayuntamiento de València: <http://www.valencia.es/ayuntamiento/estadistica.nsf>
- Portal de información y datos Argos: http://www.argos.gva.es/bdmun/pls/argos_mun/DMEDB_UTIL.INDEXC
- Eurostat: <https://ec.europa.eu/eurostat/home?>
- Estadísticas del Consejo del Poder Judicial: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>
- Índice inmobiliario de Fotocasa: [https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJpZCI6NDYyNTAsInR5cGUiOiJmInRyYW5zYWN0aW9uIjojYnV5IHR0=](https://www.fotocasa.es/indice/#/filter/eyJpZCI6NDYyNTAsInR5cGUiOiJmInRyYW5zYWN0aW9uIjojYnV5IHR0)
- Portal Expansión – Datosmacro: <https://datosmacro.expansion.com/>

Webs

- Sección de urbanismo del Ayuntamiento de València: <https://www.valencia.es/ayuntamiento/urbanismo.nsf>
- Web de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A.: <https://valenciaparquecentral.es/>
- Página de Facebook del colectivo Parque Central Sin Especulación: <https://valenciaparquecentral.es/actuaciones/vision-general/presentacion>
- Página de Facebook la plataforma Salvemos los Árboles de Bailén: <https://www.facebook.com/arbolesbailen/>
- Campaña “València No Està En Venda”: <http://www.valencianoestaenvenda.org/>
- Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH): <https://afectadosporlahipoteca.com/>
- Federación Housing Europe: <http://www.housingeurope.eu/>

Artículos en prensa o blogs

- «Soluciones para la travesía ferroviaria de Valencia». F. Gaja, J. Olmos y V. Torres. En Movimiento por el tren ruta de la plata: <https://movtrenrutaplata.blog/2019/06/11/soluciones-para-la-travesia-ferroviaria-de-valencia-f-gaja-j-olmos-v-torres/>
- «Una propuesta más verde para el Parque Central de València y el lío ferroviario». F. Gaja, J. Olmos y V. Torres. En www.davidhammerstein.com: <http://www.davidhammerstein.com/2017/10/una-propuesta-mas-verde-y-racional-para-el-parque-central-de-valencia-y-el-lio-ferroviario.html>
- «La Valencia pendiente de Urbanizar». Pablo Plaza, Begoña Torres y Guillermo R. Gil. En Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/La-Valncia-pendiente-de-urbanizar>
- «El PAI Camino Hondo del Grao arranca con la descontaminación de terrenos». José Parrilla. En Levante EMV: <https://www.levante-emv.com/valencia/2011/12/13/pai-camino-hondo-grao-arranca-descontaminacion-terrenos/864653.html>
- «Valencia reparcela el PAI de Benifaraig para darle 1000 metros cuadrados y 45 viviendas». Valencia Plaza. En Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/valencia-reparcela-el-pai-de-benifaraig-para-darle-1000-metros-cuadrados-de-parque-y-45-viviendas>
- «Luz verde al PAI de Agustín Lara para acabar con el agujero de la vergüenza». Pablo Plaza. En Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/luz-verde-al-pai-de-agustin-lara-para-acabar-con-el-agujero-de-la-vergüenza-de-orriols>
- «El 81% de las 939 personas sin hogar en València ha sufrido algún tipo de violencia». Josep Bartual. En Levante EMV: <https://www.levante-emv.com/valencia/2019/12/11/8-1-939-personas-hogar/1954845.html>
- «'Greentrificación' o cómo las élites adoran los parques y detestan la ecología». Por Jose Luis Fernández. En El Diario.es: https://www.eldiario.es/ultima-llamada/Greentrificacion-elites-parques-detestan-ecologia_6_695090509.html
- «Las consecuencias de la gentrificación y de la turistificación en las ciudades en EEUU y en España». Vicenç Navarro. En Público: <http://www.vnavarro.org/wp-content/uploads/2016/09/las-consecuencias-de-la-gentrificaci%C3%B3n-y-de-la-turistificaci%C3%B3n-de-las-ciudades-en-EEUU-y-en-espa%C3%B1a-V0592-vDEF-22.09.16-Edit2.pdf>
- «El gobierno declara la emergencia climática». En el portal de prensa del Ministerio para la Transición Ecológica: <https://www.miteco.gob.es/es/prensa/ultimas-noticias/el-gobierno-declara-la-emergencia-clim%C3%A1tica-/tcm:30-506550>
- «El sector de la construcción comercial y residencial representa el 39% del dióxido de carbono (CO2) emitido a la atmósfera la vez que genera el 30% de los residuos sólidos y el 20% de la contaminación de las aguas». En Growing Buildings: <https://growingbuildings.com/construccion-y-emisiones-co2-a-la-atmosfera/>
- «Caracterización de los Impactos Ambientales en la Industria de la Construcción». En 360 en concreto: <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/impactos-ambientales-en-la-industria-de-la-construccion>
- «Impactos Ambientales en el Sector de la Construcción». En Construmática: https://www.construmatica.com/construpedia/Impactos_Ambientales_en_el_Sector_de_la_Construcci%C3%B3n

- “Debates Urbanos: la participación ciudadana en los proyectos urbanos”. En Paisaje Transversal: <https://www.paisajetransversal.org/2016/01/debates-urbanos-la-participacion-ciudadana-en-los-proyectos-urbanos.html>
- “El Parlamento Europeo condena los abusos del urbanismo valenciano por segunda vez”. Iara Pinar .En Levante EMT: <https://www.levante-emv.com/comunitat-valenciana/3570/parlamento-europeo-condena-abusos-urbanismo-valenciano-segunda-vez/312623.html>
- “Otro golpe de Europa al modelo valenciano del urbanismo salvaje”. Ricardo Martínez de Rituerto, Cristina Vázquez. En El País: https://elpais.com/diario/2009/03/27/cvalenciana/1238185078_850215.html