

# LA SOMBRA DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL BARRIO DEL CABANYAL

amenazas y oportunidades

Autor:

Eduardo Javier Ballester Monzó

Tutor:

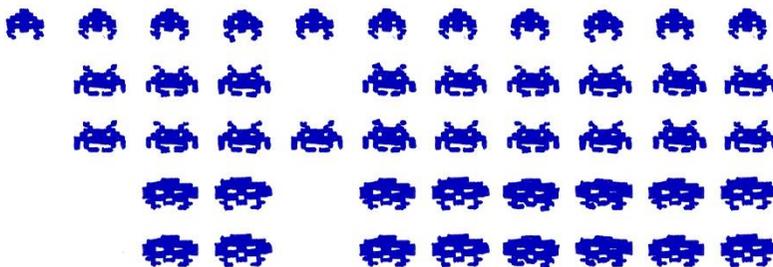
Javier Pérez Igualada

Trabajo Final de Grado

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Universitat Politècnica de València

Valencia, septiembre de 2016



I









# **LA SOMBRA DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL BARRIO DEL CABANYAL**

Amenazas y oportunidades

Autor:

**Eduardo Javier Ballester Monzó**

Tutor:

Javier Pérez Igualada

Trabajo Final de Grado  
Escuela Técnica Superior de Arquitectura  
Universitat Politècnica de València

Valencia, septiembre de 2016



**Resumen:**

Desde esta investigación se pretende abordar el contexto del barrio del Cabanyal tras la suspensión del PEPRI, para realizar un análisis actualizado de la situación y así acometer una valoración crítica centrada en torno al proceso urbano de la gentrificación, las posibilidades de que se dé este proceso y de qué herramientas podemos disponer para evitarlo en el barrio del Cabanyal.

**Palabras clave:**

Cabañal, Valencia, gentrificación, regeneración urbana, urbanismo

---

**Resum:**

Des de aquesta investigació es pretén abordar el context del barri del Cabanyal tras la suspensió del PEPRI, per realitzar un anàlisi actualitzat de la situació i poder escometre una valoració crítica centrada al voltant del procés urbà de la gentrificació, les possibilitats de que es done aquest procés i de quines eines podem disposar per evitar-ho en el barri del Cabanyal

**Paraules clau:**

Cabanyal, València, gentrificació, regeneració urbana, urbanisme

---

**Abstract:**

The objective of this research is to reflect on the context of the Cabanyal neighbourhood after the suspension of the PEPRI and to perform an updated analysis of the situation in order to undertake a critical assessment focused on the process of urban gentrification, considering possibilities of this process to happen and having tools available to avoid it in the Cabanyal neighbourhood.

**Keywords:**

Cabanyal, Valencia, gentrification, urban regeneration, urbanism



# ÍNDICE

## 09 0. INTRODUCCIÓN

## 11 1. GENTRIFICACIÓN

15 Qué es la gentrificación

17 Marco contextual. Dónde estamos

19 Efectos de la gentrificación: el desplazamiento.

22 Experiencias de la gentrificación: del Lower East Side de Nueva York al Russafa en Valencia

22 El caso del Lower East Side: a vueltas con la clase creativa

25 Russafa: economía *híster* y otras consideraciones

## 31 2. EL CABANYAL

35 Regreso al pasado: una breve historia sobre el Cabanyal

35 Contexto. Historia urbanística del barrio

37 Una convivencia difícil: el Cabanyal, Valencia y la Av. de Blasco Ibáñez

40 El Cabanyal, hoy

41 Una historia de degradación. Los planes de prolongación de 1996 y su contexto político-económico

45 Hoy por hoy: qué encontramos en el Cabanyal. Análisis de las deficiencias inducidas.

<b>48</b>	<b>Hacia un futuro incierto. Qué será del Cabanyal</b>
49	La degradación como primera alerta
51	Un atractivo peligroso: valores y riesgos del Cabanyal
57	Las políticas que vienen: hechos, trechos y buenas intenciones
<b>64</b>	<b>Un arma de doble filo: la vivienda en el Cabanyal</b>

**75 BIBLIOGRAFÍA**

**82 BIBLIOGRAFÍA IMÁGENES**

# INTRODUCCIÓN

Por qué, y por qué el Cabanyal.

El breve trabajo de investigación acometido en las siguientes páginas no es más que una constatación de la realidad del oficio estudiado en esta escuela: el arquitecto adquiere una responsabilidad cuando ejerce su labor.

La tarea del arquitecto es multidimensional: distintas vertientes de una misma cuestión, al fin y al cabo. Conviven factores técnicos, económicos, artísticos -con todas las implicaciones que tiene el hecho artístico-, legislativos, sociales... un conjunto de elementos que se engranan en torno a la responsabilidad que, en definitiva, se contrae con el resto de las personas que viven en un ámbito determinado: desde aquellos que ocupan el espacio proyectado y materializado, pasando por el vecino de enfrente, para finalizar en el último habitante del barrio y de la ciudad. El arquitecto y el urbanista planean y materializan los lugares donde se desarrollan las múltiples facetas del ser humano y de la comunidad, desde las más públicas hasta las más privadas y, por ello, deben ser conscientes de qué repercusión tiene su labor en el conjunto de la sociedad y del contexto en la que se enmarca.

Será necesaria, por tanto, una actitud curiosa y crítica hacia la realidad -urbana, económica, social- para llegar a conocerla en toda su complejidad o, al menos, para intentar hacerlo. El contexto de nuestras ciudades, barrios y calles es tanto o más intrincado que el oficio del arquitecto o el urbanista; una complejidad, por otro lado, deseable y necesaria. No podemos pretender que la labor del arquitecto o del urbanista sea impermeable a lo que nos rodea, o que pase de puntillas sobre las cuestiones que atañen a nuestro entorno en sus múltiples estratos: debemos conocer para poder formar un criterio y, en función de él, actuar como creamos más conveniente. La concepción 'blanca' o 'vacía' de la Arquitectura -en definitiva, arquitectura supuestamente despolitizada; siendo la política el estudio de la convivencia colectiva- no deja de ser contraproducente justo por este motivo: se deja sin ensamblar gran parte de las piezas del rompecabezas.

Los urbanistas y los arquitectos no se encuentran, por tanto, ante una labor inocente y necesitan de rigor, honestidad y de una toma de consciencia de los efectos y significados de sus acciones.

Uno de los principales motivos por los que se ha escogido el barrio del Cabanyal es porque el análisis de la trayectoria de este barrio puede servir como ejemplo a partir del cual estudiar y reconocer qué intereses, actores y fuerzas configuran y construyen –o destruyen- nuestras ciudades actuales y qué dinámicas y pautas de comportamiento cabe esperar de ellas. Concretamente, este trabajo se centra en los riesgos de la gentrificación (o elitización) en este barrio, así como en qué implicaciones tiene este proceso y cómo se alimenta.

Previamente al análisis concreto sobre El Cabanyal, se plantea una primera sección del trabajo donde se pretende aclarar qué es este fenómeno de la gentrificación. El objetivo de este trabajo es, como decíamos anteriormente, conocer mejor lo que nos rodea, así que esta primera etapa brevemente explicativa pretende dar unos apuntes sobre la gentrificación e introducir algunos textos de referencia al respecto para, posteriormente, centrar el caso en el barrio y analizar a través de su prisma las realidades concretas de este fenómeno en nuestra ciudad.

El Cabanyal es un ente vivo en constante evolución con un amplio abanico de escenarios posibles. Es un caso de estudio contemporáneo que procuraremos abordar para, remitiéndonos al comienzo de esta presentación, constatar que la labor de arquitectos y urbanistas ha de ser consciente del contexto donde se desarrolla (el territorio, la ciudad, el barrio) y de la complejidad de éste; por tanto, el presente trabajo resulta un alegato en defensa del holismo propio de un oficio en el que no nos podemos limitar a las facetas meramente técnicas o plásticas si pretendemos abarcar la cuestión arquitectónica y urbanística en su amplitud de forma responsable, completa y eficaz.

PARTE 1:  
**GENTRIFICACIÓN**



Esta primera mitad del trabajo tiene como objeto la explicación del fenómeno urbano conocido como gentrificación o elitización. Tras una breve introducción al término, procuraremos identificar y cercar los contextos socioeconómicos y urbanos en los que se produce la gentrificación para, posteriormente, comentar algunos casos reales en los que la elitización ya es una realidad y no una amenaza.

Ha de quedar claro que la intención de este trabajo no es una explicación detallada de este fenómeno, sino un análisis de la situación del barrio del Cabanyal desde la perspectiva del proceso gentrificador, pero parece conveniente realizar una primera aproximación a fin de generar un marco teórico que nos permita un mejor análisis concreto posterior.

El término ‘gentrificación’, del inglés *gentrification*, es acuñado en 1964 por la geógrafa inglesa Ruth Glass para describir el proceso de renovación de las viviendas del barrio londinense de Islington y el posterior desplazamiento de los habitantes englobados en la clase trabajadora. La raíz etimológica del término hace referencia, en inglés, a la *gentry*, que en su acepción urbana corresponde con la clase media-alta, capaces de asumir los aumentados alquileres de las viviendas renovadas en los barrios populares (Observatorio Metropolitano de Madrid, 2015).

Algunos autores ‘castellanizan’ el neologismo empleando el académico ‘elitización’, con un significado más evidente para el castellanohablante (algo similar a lo que ocurre con el boboficación, de *bohemian-bourgoise* en francés, o pijización en un sentido más despectivo); sin embargo, y puesto que gran parte de los autores y de los textos que estudian este proceso emplean la forma ‘gentrificación’, en este trabajo también utilizaremos este vocablo.



## ¿QUÉ ES LA GENTRIFICACIÓN?

Para una primera aproximación, puede ser conveniente acotar qué significa el término gentrificación según distintos textos que se han ocupado de estudiar el fenómeno y su casuística o sus ejemplos.

Así, como ya hemos señalado antes, el término ‘gentrificación’ es acuñado por la socióloga y geógrafa Ruth Glass cuando intenta describir qué está ocurriendo en el contexto social, económico y urbano de todo Londres, pero especialmente en su *borough* natal, Islington, un barrio que en la época industrial británica se convirtió en un suburbio donde las clases proletarias se hacinaban al norte de la City.

Observaba -simplemente esbozando una descripción del proceso- que las viviendas ocupadas por gente humilde, de escasa calidad y en estado precario, estaban siendo o bien derribadas y reconstruidas o bien rehabilitadas. Esta renovación del parque de viviendas del barrio conllevaba que su valor –tanto de compra como de alquiler- aumentase. El incremento del coste del acceso a la vivienda en Islington generó que la vivienda fuese inaccesible para las clases más populares que antes las habitaban. No ocurrió así para la *gentry* -término ligeramente peyorativo que describe a las clases más acomodadas o pudientes urbanas-, que terminó por ocupar el barrio. Las clases más bajas, y aquí encontramos uno de los puntos clave en este proceso, tuvieron que buscar otro barrio donde se pudieran permitir vivir.

Esta tendencia se mantiene en Islington hasta el día de hoy, siendo considerado uno de los barrios altos y en boga de Londres donde los negocios de moda surgen por todos lados. Para muestra, la referencia del portal web de alquiler de viviendas Airbnb sobre Islington, que describe de la siguiente manera el barrio: “Lo que empezó como un suburbio superpoblado de Londres se ha transformado en un barrio de clase alta que es ahora un destino para celebridades, personajes de alta sociedad y profesionales exitosos. Los edificios que alguna vez fueron posadas y viviendas sociales se han reciclado como *gastropubs* a la moda, bares de vinos y *boutiques* (...)” (Airbnb, s.d.).

Como observamos en la simple descripción del proceso, una 'regeneración' (tanto en el aspecto de lo construido como en el de las relaciones o realidades urbanas) de un barrio ocupado por estratos económicamente menos pudientes genera que ese entorno sea redefinido y la población inicial u original, sustituida y expulsada por otra que pueda permitirse acceder a la vivienda. El derecho a la ciudad viene, por tanto, determinado por la capacidad económica.

Una vez enunciada la definición 'clásica' de gentrificación, resultará enriquecedor conocer las indicaciones realizadas por el geógrafo Tom Slater sobre en qué medida debemos ser literales y esperar que el proceso gentrificador se desarrolle exactamente según la enunciación de Ruth Glass realizada a finales de los años 60. Dice Slater: "(...) merece la pena recordar que han pasado más de ¡cuarenta años desde la invención de Ruth Glass! Mucho ha llovido desde entonces en las economías urbanas (sobre todo en el mercado laboral y en el mercado de vivienda), en la cultura y en los paisajes urbanos, como para que tenga sentido centrarse en esta versión reducida del proceso e insistir en que la gentrificación debe permanecer fiel a los detalles empíricos de una definición geográfica y contingente" (Slater, 2006, p. 121).

En primer lugar, podemos intuir tras atender a las consideraciones de Slater que la gentrificación es un fenómeno cambiante y que se adapta a las mutaciones que se producen en la ciudad y en la superestructura socioeconómica que la vertebra, así como en las condiciones locales o particulares del barrio que sufre el fenómeno (en una suerte de ambivalencia mutua entre contextos o estructuras globales y particularidades o estructuras locales, que algunos autores tildan de fenómeno *glocal*, -unión de los términos *global* + *local*-).

No debemos, por decirlo de alguna manera, obsesionarnos con una definición concreta, una consecución de fases específicas o una participación de agentes necesarios que, finalmente, *son* gentrificación si ocurren tal y como se ha descrito en el orden predicho. Siendo como es la gentrificación hija de una forma neoliberal y globalizada de entender, mercader, especular y obtener plusvalías de la ciudad, en cada lugar adopta las características locales que sean necesarias. La gentrificación es, tal y como afirman Nick, Peck y Brenner, un proceso

‘geográficamente variable pero interconectado translocalmente’ (Nick, Peck y Brenner, 2009).

Así pues, sería pertinente preguntarse: ¿Qué cabe esperar de la gentrificación? De nuevo Slater retoma el discurso de Glass para servir una característica que podemos juzgar fundamental y definitoria de este proceso: “(...) tendría sentido considerar [está realizando en este fragmento una crítica a un texto que trata la idoneidad de emplear o no el término *gentrificación*] lo que todavía es relevante de la exposición clásica de Glass: la importancia política de capturar un proceso de transformación de clase” (Slater, 2006, p. 121).

Para ampliar qué quiere decir con ‘un proceso de transformación de clase’, nos serviremos de la descripción concisa y precisa –y algo amarga- que propone Hackworth sobre la gentrificación: “la producción de espacio para usuarios cada vez más ricos” (2002, p. 815). Hackworth viene a incidir en la perspectiva que, en el fondo, ha servido de hilo conductor de los análisis y estudios más críticos con el proceso gentrificador: el énfasis en la transformación de clase. El sistema neoliberal emplea el enorme abanico de herramientas del que dispone para especular y obtener plusvalías de la ciudad a costa del derecho de sus habitantes a la propia ciudad, y suele ser la clase más adinerada – los ‘usuarios más ricos’ a los que Hackworth hace referencia- la que mejor rédito económico puede ofrecer a las fuerzas especuladoras, aunque sea gracias a la ya nombrada ‘transformación de clase’, transformación por otra parte realizada a costa de la clase menos pudiente.

## MARCO CONTEXTUAL. DÓNDE ESTAMOS.

Introducidas unas breves definiciones sobre el proceso gentrificador, cabe preguntarse en qué contexto ocurre la gentrificación; esto es, describir el escenario económico, político y social en el que se encuentran nuestras ciudades hoy en día. Esbozando el *dónde estamos*, en qué condiciones nos encontramos, *con qué reglas jugamos*, probablemente podamos comprender mejor el fenómeno de la gentrificación.

El dossier 'De la prolongació a la Gentrificació', publicado por el Grup Aürt del Ateneu Llibertari del Cabanyal, describe que 'la gentrificació (...) no es más que la propia dinámica evolutiva del capitalismo urbano. Es, morfológicamente, el propio metabolismo de la ciudad neoliberal' (Grup Aürt, 2015, p. 14). En efecto, el fenómeno gentrificador está íntimamente ligado al sistema económico actual imperante, el neoliberalismo, donde (a grandes rasgos) la intervención del Estado se reduce a mínimos en pro de la liberalización de la economía, el libre mercado -desregulado en la medida de lo posible- y donde incluso el Estado deja de ejercer algunas de sus funciones o responsabilidades, pasando a ser el sector privado el que cubra dichas necesidades mediante su actividad empresarial. Es evidente que, como ya hemos explicado antes, las definiciones funcionan mejor cuando no se interpretan de forma literal sino conceptual, y el neoliberalismo se adapta al contexto local que sea necesario -llegando a producir en ocasiones contradicciones evidentes-. En cualquier caso, parece razonable pensar que la gentrificació no es más que, citando al dossier y en palabras de D. Harvey -reputado geógrafo y teórico social-, un 'daño' colateral del proceso de acumulación y extracción de plusvalías del capital de las ciudades.

Habría que añadir, para completar la breve reseña del contexto socioeconómico, que la transformación de clase a la que hemos hecho referencia más arriba surge fruto del paso de la era industrial a la postindustrial, en la que la actividad fabril es desterrada al exterior de las ciudades (y ya no sólo de las ciudades: también se destierra la industria del entorno occidental por el fenómeno de la deslocalización) e incluso el sector económico predominante pasa a ser el terciario. Apoyándonos en Harvey, '(...) el consumismo, el turismo, la cultura y las industrias basadas en el conocimiento (y la economía del ocio y el espectáculo), se han convertido en los pilares fundamentales de la política económica urbana' (Harvey, 2008, p. 190). A causa de esto, los barrios obreros, cuya función era alojar a la mano de obra necesaria, dejan de cumplir su función en la estructura capitalista, que no es otra que albergar la fuerza de trabajo; dejan de ser, en definitiva, rentables

–incluso los propios obreros dejan de ser rentables, puesto que la economía ya no necesita de mano de obra industrial sino de aquellos que pertenecen al nuevo sector predominante, esto es, el terciario o servicios-. La ‘reintegración’ de estos barrios en el circuito establecido se realiza mediante la revalorización y la extracción de rédito económico de la ciudad (tanto con la especulación del precio de acceso a la vivienda, con el mercadeo de una nueva mercancía urbana, la calidad de vida en las ciudades o bien turistificando, *disneyficando* o museificando la ciudad y el realojo de las nuevas clases productivas – previa expulsión de la vieja clase trabajadora-.

Es en esta nueva estructura económica, profesional y de ingresos en la que podemos comprender mejor la búsqueda de plusvalías urbanísticas y comerciales mediante la especulación y la revalorización de la ciudad, la ‘transformación de clase’ a la que se someten los barrios y el grave fenómeno del desplazamiento de los habitantes de los barrios gentrificados, que ven negado su derecho a la ciudad y a la vivienda, del que hablaremos a continuación.

## **EFFECTOS DE LA GENTRIFICACIÓN: EL DESPLAZAMIENTO**

Generamos espacio para usuarios más ricos a partir del espacio que antes ocupaban estratos más pobres, de acuerdo, pero, ¿qué ocurre con las personas que antes habitaban este espacio ahora gentrificado?

Una de las consecuencias más graves del proceso gentrificador, y es aquí donde debemos poner el acento porque además justifica la perspectiva crítica del análisis, es el desplazamiento de población. En el pragmático artículo antes mencionado de Slater titulado ‘La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación’, no duda en tratar a la gentrificación como ‘una expresión de desigualdad urbana que tiene graves efectos’ (2006, p. 127) y se lamenta de que, en las décadas de los ochenta y noventa, el análisis crítico por parte de los expertos hacia este proceso brillase por su ausencia (incluso se considerase como una señal de un presente y de un futuro saludable para las ciudades), ya que, entre otras causas, el desplazamiento de los habitantes dejó de ser entendido como una realidad dramática

e indeseable y se arrinconó en pro de debates más bien epistemológicos. La dificultad de realizar un análisis del desplazamiento es metodológica, ya que es harto complicado obtener cifras del volumen de personas que se marchan de su barrio o de su ciudad a causa de la inflación del precio de la vivienda; algunos autores incluso han calificado a la medición del desplazamiento como *medición de lo invisible*. ‘Es difícil encontrar gente que haya sido desplazada, particularmente si esas personas son pobres. (...) Por definición, los residentes desplazados han desaparecido de los mismos lugares donde los investigadores o encuestadores van a buscarlos’ (Newman y Wyly, 2006, p. 27).

Aun estas dificultades, en palabras de Marcuse: ‘el desplazamiento de hogares y barrios puede ser una experiencia demoledora. En el peor de los casos, lleva a la falta de vivienda; en el mejor afecta el sentido de comunidad. Las políticas públicas deberían (...) minimizar los desplazamientos. Sin embargo, una serie de políticas públicas, particularmente las interesadas en la gentrificación, parecen fomentarlos’ (1985, p. 127). En este análisis de los efectos, inquieta leer que podemos encontrar políticas públicas interesadas en la gentrificación; esto es, que el poder público ya no se opone, sino que permite o, directamente, se convierte en agente gentrificador. A este papel del poder político en el proceso de gentrificación, por su trascendencia, haremos referencia durante el resto del trabajo, tanto a un nivel conceptual como concreto.

Además, Marcuse señala una cuestión interesante con respecto al poco deseable efecto de la escasez de vivienda, que es el de ‘desplazamiento excluyente’: familias incapaces de acceder a la vivienda, ya que no hay alternativas viables en un mercado saturado ya no sólo a nivel barrio sino incluso a nivel ciudad. En un contexto de neoliberalismo económico –e incluso de hipertrofia inmobiliaria, como fue España hasta el fin de la burbuja inmobiliaria-, en las grandes ciudades de los países desarrollados uno de los principales problemas en la materia que nos ocupa es el de la vivienda. Según Montaner y Muixí, ‘la vivienda se convirtió en un festín especulativo para las inversiones privadas (...). Al mismo tiempo, cada vez más población quedaba excluida, sin tener acceso a un derecho convertido en puro negocio (...). Se puede calcular

que casi el 30% de los españoles, unos ocho millones, quedan fuera de la promoción pública y privada de vivienda. Se trata de sectores marginados incluso de las políticas públicas, que no pueden acceder a viviendas sociales o de precios tasados'. (Montaner y Muixí, 2011, p.172). El problema del acceso a la vivienda es acuciante, y la gentrificación es un fenómeno que lo agrava y favorece que el derecho a la vivienda digna quede en papel mojado y a los pies del negocio inmobiliario. Realmente la problemática de la gentrificación se desarrolla en varios planos, y abarca desde la transformación simbólica del espacio urbano hasta imposibilitar efectivamente que determinados estratos de la población puedan siquiera continuar viviendo en su barrio –incidiendo en la escasez crónica de vivienda en nuestras ciudades- y se vean arrojadas a desplazarse en búsqueda de un lugar donde puedan permitirse un techo.

En la primera década del siglo, y desde una perspectiva anglosajona (como la mayoría de los trabajos sobre gentrificación, por otro lado), están resurgiendo trabajos que rescatan y relatan las experiencias traumáticas causadas por la gentrificación y procuran estudiar con rigor y desde nuevas estrategias y métodos el volumen real de los desplazamientos y que, de alguna manera, se oponen a aquellos trabajos de años anteriores que relativizan o minimizan este efecto. El desplazamiento involuntario de la población residente será la herramienta que permita comprender el proceso gentrificador con coherencia, evitando autocomplacencias o falsas percepciones que lleven incluso a 'desear' o 'banalizar' la gentrificación como un fenómeno natural y espontáneo, y nos oriente en el laberinto de discusiones más o menos estériles que terminan por expulsar la siempre necesaria perspectiva crítica.

## EXPERIENCIAS DE GENTRIFICACIÓN: DEL *LOWER EAST SIDE* DE NUEVA YORK AL *RUZAFÁ* EN VALENCIA

A continuación, y a modo de ejemplos reales y prácticos sobre cómo funciona la gentrificación, analizaremos dos casos de gentrificación; uno, el del Lower East Side de la década de los ochenta en adelante, relatado por Rosalyn Deutsche y Cara G. Ryan en su artículo ‘El bello arte de la gentrificación’, un documento icónico en la literatura sobre gentrificación; y el caso de un barrio más cercano, Ruzafa, proceso que se inició hace unos años y todavía continúa desarrollándose de forma palpable.

### **El caso del Lower East Side: a vueltas con la clase creativa**

El Lower East Side, situado entre Chinatown y Little Italy hasta el río East, es uno de los vecindarios más antiguos de la ciudad de Nueva York y, tradicionalmente, se consideró como un barrio de clase baja en el cual coexistían miembros de la clase obrera industrial e inmigrantes europeos, principalmente de Europa del este. A causa de estos factores, incluso se tenía la percepción de que era un lugar conflictivo y peligroso, al que las clases medias o altas procuraban acercarse lo mínimo posible. Era difícil prever entonces que este barrio de construcciones de ladrillo en las que en su día se hacían familias enteras pasaría, en los años 80, a protagonizar una espectacular revalorización.

Como por casualidad, en 1981 abrieron dos galerías de arte. En el año 82 le siguieron otras tres y, como insufladas por un ánimo mágico, en el año 83 aparecieron –según Deutsche– hasta veinte galerías más, entusiasmando a toda la sociedad artística por lo atrevida de la nueva localización *de moda*, por el riesgo de adentrarse en un barrio considerado como conflictivo. Apologetas de todo tipo (artistas, críticos de arte, *mass media*, políticos...) comenzaron a revestir de retórica romántica y pintoresca este fenómeno: ‘(...) mezcla única de pobreza, punk rock, drogas, incendios provocados, ángeles del infierno, borrachos, prostitutas y casas destartadas, que permite a una vanguardia aventurera adquirir un considerable caché’; ‘Es la ley de la

jungla y de la supervivencia de los más fuertes... en último término, sólo la calidad prevalece' (Deutsche y Ryan, 1984, p.29).

La escena artística quedó muy satisfecha con el *asalto* a esa 'jungla' de marginalidad que fascinaba a intelectuales y artistas; sin embargo, bajo esa gruesa capa de autocomplacencia quedó escondida una áspera realidad, en la que la ciudad y el propio sistema libraba 'una guerra de posiciones contra una población local empobrecida y cada vez más segregada' (1984, p. 30). La estrategia, en dos partes según las autoras, consistió en, primero, 'desplazar a una población de clase trabajadora que se consideraba superflua', arrebatándoles 'el control de la propiedad de sus barrios y viviendas para devolvérselo a promotores inmobiliarios' y, segundo, 'estimular el desarrollo a gran escala de las condiciones apropiadas para albergar y mantener la fuerza de trabajo del capitalismo tardío, esto es, el profesional blanco de clase media preparado para servir a la sociedad estadounidense postindustrial' (1984, p. 30).

Encontramos una referencia directa a todo lo expuesto anteriormente en torno al concepto de 'transformación de clase' previamente explicado, en un contexto postindustrial en el que la mano de obra



1. manifestación en contra de la gentrificación en Lower East Side

industrial, la clase obrera del sector secundario (en el artículo hace referencia a los *blue collar* o trabajadores de cuello azul), es desplazada por aquellos pertenecientes al sector terciario (Trabajadores *white collar* o de cuello blanco, entre los que encontramos profesionales liberales, de secretaría, administración, gestión, mandos medios, funcionariado, servicios o, como es el caso, la llamada *clase artística*). En definitiva, una nueva estructura económica que *cuida* de su nueva mano de obra.

Cabe destacar el papel cómplice de las administraciones y del poder político en el proceso de gentrificación del Lower East Side: el Ayuntamiento de Nueva York, que poseía el 60% de los edificios gracias a impagos de tasas y el estado ruinoso de algunas construcciones, emplea estratagemas para promover la transformación del barrio. Algunos investigadores llaman a este proceso ‘tugurización’: un conjunto de estrategias negligentes urbanísticamente que, por acción u omisión, llevan a una degradación progresiva del barrio. En esa espiral de deterioro, el Ayuntamiento subastó públicamente paquetes de edificios a promotores inmobiliarios, que se encargan de la rehabilitación de los edificios, transformándolos en conjuntos de viviendas adecuadas y atractivas para las clases más altas pero prohibitivas para las clases más vulnerables. Además, reforzó este proceso con programas de exención de impuestos para los promotores inmobiliarios de viviendas de lujo e incluso planes de viviendas para artistas, como el AHOP (*Artist Homeownership Program*; literalmente, este programa pretendía ‘propuestas creativas para desarrollar cooperativas o apartamentos tipo *loft* para artistas a través de la rehabilitación de propiedades en manos del Ayuntamiento’) (1984). El poder público se pone, al parecer, al servicio del poder económico y restringe el derecho a la ciudad en función de la renta, profesión y *clase* de los ciudadanos.

En definitiva, el Lower East Side nos permite observar, desde la perspectiva que nos otorga el paso del tiempo, el desarrollo de un proceso -en palabras más o menos acertadas pero sí ilustrativas de uno de los habitantes originarios del barrio- ‘(...) mediante el cual los blancos ‘reclaman’ los centros urbanos desplazando a las comunidades

de latinoamericanos y negros' (1984, pp. 30-31). Afirma el artículo en su parte final a modo de cierre: 'los problemas existentes en todas partes del East Village son mitologizados, explotados y finalmente ignorados. Una vez que los pobres han sido estetizados, la pobreza misma desaparece de nuestro campo de visión. (...) En tanto proceso de expulsión de una clase 'inútil', la gentrificación es asistida e instigada por un proceso 'artístico' (1984, p. 50). La batalla de la transformación de clase, instigada por el contexto de postindustrialización y la dinámica económica que busca hacer negocio con la ciudad y sus barrios, queda ejemplificada en el Lower East Side.

### **Ruzafa: economías *hipster* y otras consideraciones**

El barrio de Ruzafa, cuyo germen data de la época árabe, posteriormente municipio independiente y anexionado a la ciudad de Valencia en 1887, se encuentra situado en el distrito de L' Eixample, al sureste del centro histórico de la ciudad. Durante las primeras décadas del siglo XX Ruzafa fue un barrio próspero de obreros, artesanos, campesinos y tenderos y disfrutó de un periodo de esplendor demográfico y cultural. Tras la Guerra Civil, Ruzafa siguió siendo un barrio popular, definido por las relaciones vecinales y la vida en la calle.

Sin embargo, en la década de los años 60 el barrio comienza a entrar en un progresivo declive, en gran parte propiciado por el desarrollismo urbano en el que los centros históricos de las ciudades son abandonados a su suerte y se estimula la construcción residencial periférica. La población se va desplazando poco a poco a estas nuevas viviendas, acompañada por el pequeño comercio (afectado además en décadas siguientes por la aparición de centros comerciales dentro y fuera de Valencia), base económica del barrio durante décadas.

El parque de viviendas sufre de degradación paulatina a causa del abandono de inmuebles por parte de sus antiguos inquilinos y los comercios y talleres, en los que antes se apoyaba la economía de Ruzafa, se encuentran vacíos. A partir de la década de los 80, en veinte años el barrio pierde un 25% de la población, aunque en los años 90 comienzan a trasladarse migrantes del norte de África, Asia, Ecuador y Europa del Este, en gran parte atraídos por la vivienda barata vacía y por su buena

situación en la ciudad. Esto favorece la creación de una pequeña red de comercios multiculturales (carnicerías *halal*, ultramarinos de alimentos latinoamericanos...) que abastece al aproximadamente 17% de población extranjera –extracomunitaria principalmente- del barrio. Sin embargo, se comienza a hablar de Ruzafa como un ‘barrio problema’, ya que se relaciona delincuencia con inmigración desde algunas noticias en prensa, asociación que muchos de sus vecinos en absoluto comparten (Moreno, 2014).

A causa de la desinversión durante dos décadas y la compleja situación demográfica, comienzan a aparecer movimientos asociativos en pro de la convivencia intercultural y de la reinversión en el barrio, que consideran profundamente abandonado y olvidado por la Administración. En 2002 tiene lugar una multitudinaria manifestación, en la que participan las asociaciones y los grupos étnicos del barrio (algo generalmente inaudito en este tipo de movilizaciones) y, a partir de esta sonada reivindicación vecinal en el año 2007 el barrio es el objeto de un ambicioso plan de desarrollo que prevé desde la urbanización del viario público hasta la subvención de la restauración de la edificación residencial privada. Y aquí comienza nuestra historia de gentrificación.

Es sorprendente comprobar cómo el modelo del West East Side se replica en Ruzafa. El marcado carácter multicultural del barrio, como es razonable, resulta atractivo para pequeños grupos de, generalmente, jóvenes estudiantes y profesionales relacionados con la ‘clase creativa’, que comienzas a trasladarse e instalarse en el barrio, así como –tímidamente en un principio, pero más abundantemente una vez la tendencia es clara- sus comercios o actividades económicas asociadas. Resulta sorprendente manejar los datos concretos sobre el surgimiento del pequeño comercio étnico (claro indicador de la fragua de la multiculturalidad original en Ruzafa) para comprobar cómo las tiendas asociadas a la inmigración desaparecen, así como el pequeño comercio tradicional del barrio, en pro de formatos comerciales típicos del proceso gentrificador (Romero y Lara, 2015, p. 205)<sup>1</sup>.

---

1. Muy recomendable su artículo ‘De barrio problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el ‘Soho’ valenciano’, para un estudio exhaustivo de la gentrificación en este barrio desde la trinchera del pequeño comercio.

Nos referimos a comercios asociados a la decoración y moda (comercios de ropa, antigüedades y autodenominados *vintage*), a la restauración (cocina de autor, *gastropubs*, *boutiques* de vino...) y a la cultura o que definen parte de su actividad como cultural (teatros alternativos, espacios creativos, galerías, estudios de diseño, cafés-librería...). Estos negocios, asociados en el imaginario colectivo con el movimiento *hipster*, y que en muchas ocasiones vienen a ocupar los locales en los que antes encontraríamos el comercio tradicional o inmigrante, vienen definidos tanto por un rango de precios más alto –y a pesar de que la actividad entre el comercio tradicional y el gentrificador sea similar; un bar no deja de ser un bar- como por el uso repetido de la cultura y el arte en sus discursos y formatos comerciales (2015). Podemos entender que, de alguna manera, este modelo comercial excluye al vecino de Ruzafa (el inmigrante o la persona mayor) y su *target* es el *hipster* recién llegado o el visitante atraído por el renovado barrio.



2. Ejemplos de comercios en Ruzafa. Arriba, negocios de nueva creación asociados al fenómeno gentrificador; abajo, tiendas propias del tejido comercial inmigrante y típico del barrio, todos ellos cerrados.

Y, de nuevo, retomamos el ejemplo anterior del West East Side para señalar que, en el caso valenciano, la Administración también ha sido parte y cómplice del proceso. Entre las medidas o circunstancias directamente achacables -más allá de las señaladas anteriormente como la subvención de la reforma del parque de viviendas, por ejemplo- a la Administración local, podemos encontrar, por un lado, la laxa normativa en ocupación del espacio público que, hasta finales del 2014, no regulaba detalladamente la instalación de terrazas y que favoreció la expansión de negocios de restauración; por otro lado, la excepcional inversión en plena crisis económica tanto en reurbanizar el barrio así como en patrocinar eventos culturales mientras que el presupuesto en Cultura se vio, paradójicamente, ampliamente mermado en estos años. Cabe profundizar en el efecto de la reurbanización puesto que, y a pesar de que el objetivo oficial era principalmente mejorar la accesibilidad y la movilidad residencial, se ha afirmado que estas medidas han favorecido al proceso gentrificador, ya que primeramente la duración de las obras afectó muy negativamente al comercio preexistente y, finalmente, el nuevo diseño de las calles reduce las plazas de aparcamiento, minimiza las zonas de carga y descarga y, además, el ancho de calle no permite la circulación de vehículos de mayor envergadura necesarios para negocios tradicionales como el de tiendas de moda, de muebles o talleres mecánicos. El diseño de la vía pública sí que resulta, sin embargo, 'muy apto para formatos comerciales relacionados con la restauración, el ocio nocturno o la cultura' (2015). Finalmente, desde el Ayuntamiento también se ejerció una labor policial de supuesta 'pacificación' del barrio dentro del plan MAS (Más de Asistencia y Seguridad), en la cual la policía, so pretexto de controlar la pequeña delincuencia, comenzó a hostigar al ciudadano inmigrante en búsqueda de 'sin papeles', así como a los comercios de corte étnico, llegando a, por ejemplo, buscar terroristas en comercios magrebíes (Levante, 2007, citado en Romero y Lara, 2015, p. 207).

En Ruzafa, el proceso no ha concluido sino que continúa en desarrollo. El fenómeno de gentrificación comercial, de la mano de la Administración y apoyado en la llamada clase creativa, ha transformado el barrio en un barrio que, lejos de aquella imagen de 'barrio conflictivo', ahora es centro cultural y de ocio de la ciudad. Será conveniente, así como

interesante, comprobar –como dice el artículo de Romero y Lara- si finalmente tendremos un espacio urbano ‘desterritorializado, globalizado, aburguesado e impersonal’ (con especial atención al efecto del posible Parque Central en el barrio) o si los movimientos sociales que todavía encontramos en el barrio pondrán en marcha resistencias urbanas para ‘detener el proyecto neoliberal de convertir un barrio obrero, artesano y multicultural en una mercancía para turistas (...)’ que, finalmente, puede provocar la desposesión del espacio público y privado de familias inmigrantes y clase trabajadora (Romero y Lara, 2007).



3. Graffiti aparecido en el barrio de Benimaclet. En él se muestra una concepción de Russafa como un 'barrio de moda', destacando la presencia de hipsters y, según la pintada, la dinámica conformista que envuelve a este movimiento.



PARTE 2  
**EL CABANYAL**



Una vez realizada una primera aproximación al concepto de gentrificación, el trabajo se plantea el objetivo de situar al barrio del Cabanyal en el contexto de este proceso. Para ello, plantearemos primero un breve recorrido por la historia de este barrio hasta nuestros días que nos permita conocer en qué estado se encuentra El Cabanyal; después un análisis de la situación presente para, por último, intentar determinar si nos encontramos ante un campo fértil para la gentrificación. Llegados a este punto, estaremos en disposición de sugerir o analizar medidas que puedan evitar, minimizar o revertir este proceso, si es que fuera necesario.

En resumen, vamos a intentar dar respuesta en esta mitad del trabajo a las siguientes cuestiones: ¿corre el Cabanyal el riesgo de ser el próximo barrio gentrificado de Valencia? Y, en caso de ser así, ¿qué podemos hacer para evitarlo?



## REGRESO AL PASADO: UNA BREVE HISTORIA SOBRE EL CABANYAL

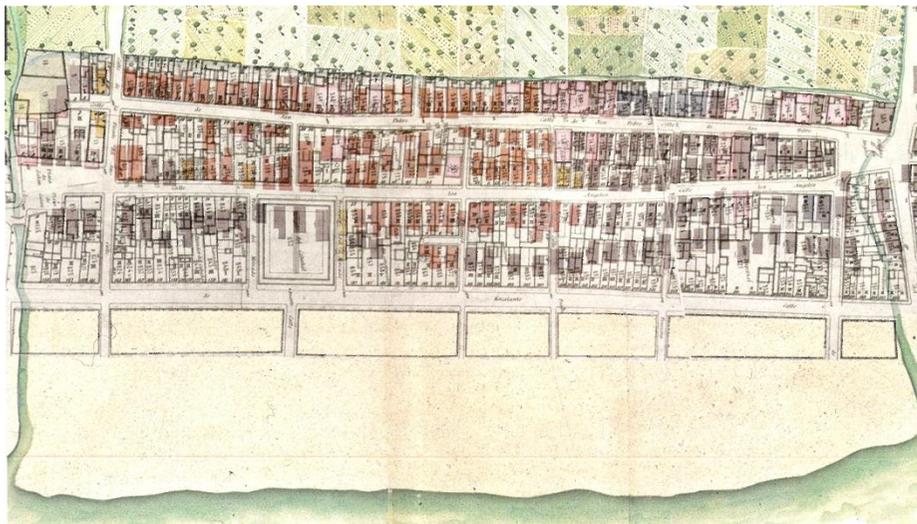
### **Contexto. Historia urbanística del barrio.**

El barrio del Cabanyal tiene su pasado enraizado tanto en la relación de la primitiva ciudad de Valencia con el mar como en el desarrollo de características particulares de su propio núcleo urbano. En origen, las primeras edificaciones –chozas, cabañas y barracas principalmente– aparecen en torno a la parte central de la acequia de los Ángeles, próxima a la entonces ermita de Nuestra Sra. de los Ángeles (situada donde ahora encontramos la iglesia). Más adelante comienzan a aparecer pequeñas agrupaciones en el segmento norte de la misma acequia (tomando el nombre de Punta de Francia o Cap de França) y en el sur, conocido como Canyamelar. Esto es observable en los bocetos previos a la vista de Wingaerde de mediados del s. XVI o en planos posteriores, como el de Mansilla del s. XVII. (Benito, 2012). Poco a poco va creciendo el número de edificaciones en torno a las primeras agrupaciones, siendo la configuración principal la de barracas alineadas.

Esta forma de crecimiento en función de la tipología edificatoria y de elementos como las acequias y la costa condicionará y conformará el tipo de trama urbana, de calles alargadas y rectas paralelas a la línea de costa con algunas calles transversales. La manzana resultante será alargada y rectangular, con su lado más largo en paralelo al mar, y en ellas encontraremos doble alineación de parcela estrecha –el ancho del parcelario correspondía al ancho habitual de la barraca– con orientación opuesta (Benito, 2012). Las variaciones que encontramos en esta estructura relativamente ‘regular’ de manzana alargada y estrecha y viario recto y reticular se deben a particularidades, obstáculos y elementos característicos, como las propias acequias o los edificios singulares. Este desarrollo urbano influirá en las posteriores ordenaciones que se acometerán en estos núcleos urbanos.

La tipología edificatoria principal, la barraca, contaba con un grave problema que además se acentuaba cuando se dispone de varias barracas adyacentes: el acabado de la cubierta, la paja, era altamente inflamable. Esto dio pie a que, en numerosísimas ocasiones, los incendios asolaran el ahora barrio del Cabanyal, dejando huella en la memoria del barrio y llegando a transformar la tipología edificatoria y la morfología urbana. A raíz de uno de los incendios más memorables, datado de febrero de 1796, se hace evidente que la prevención y el coto al fuego pasa por desechar la barraca y construir –o reconstruir– viviendas de *obra sólida*. Además, también se plantea la necesidad de ordenar urbanísticamente la zona y, para ello, se traza apoyándose en el callejero ya existente una nueva ordenación de ensanche en manzana regular. No es hasta 1875 cuando, a raíz de otro devastador incendio, se sustituye definitivamente la tipología de barraca y se aplica el plan anteriormente descrito. (Sanchis, 2012; Benito, 2012)

El parcelado de la nueva ordenación se realiza a partir de combinaciones de la anterior parcelación de las barracas (tanto lo ocupado por la propia barraca como por las *escalàs* laterales), y la tipología edificada sobre las nuevas parcelas ha sido descrita como ‘arquitectura popular de raigambre eclecticista’ (Benito, 2012) o como máximo exponente del ‘modernismo popular’ por su ornamentación exterior.



4. Superposición del Plan geográfico de la población de la playa de la ciudad de Valencia de 1796 con el plano del Término Municipal de Valencia de 1941. Podemos ver la correspondencia entre la edificación antigua y el nuevo parcelario.

Administrativamente, en 1836 Cap de França, Cabanyal y Canyamelar se unen en el denominado Poble Nou del Mar como pueblo independiente de la ciudad de Valencia, y por ello es el propio gobierno municipal de Poble Nou el que acomete tras el incendio de 1875 el plan urbano de ensanche, regularización y sustitución de la tipología de barraca descrito anteriormente. Sin embargo, en el año 1897 Poble Nou del Mar se integra en Valencia, perdiendo su autonomía y pasando a configurar, por tanto, el frente marítimo de la ciudad así como su relación con el Mediterráneo. Es importante comprender que el barrio del Cabanyal se desarrolló de forma independiente a la ciudad de Valencia hasta prácticamente el s. XX para poder interpretar el porqué de la distinta diacronía urbana del Cabanyal y de Valencia, y los conflictos que surgen de ello.

### **Una convivencia difícil: el Cabanyal, Valencia y la Av. de Blasco Ibáñez.**

Podríamos decir que el Cabanyal ha tenido una relación complicada con la ciudad de Valencia, sobre todo si atendemos a la etapa contemporánea. En la primera mitad del siglo XX el barrio del Cabanyal consolida la estructura urbana que ya conocemos y la mantiene relativamente inalterada, puesto que su expansión queda limitada por la trama ya consolidada de los barrios adyacentes, como Malvarrosa al norte, el Grao al sur y al oeste con Ayora, Illa Perduda y Beteró. Sin embargo, en la década de los años 60, el desarrollismo urbano comienza a causar estragos en un barrio que no cuenta con ningún tipo de protección ambiental del sector o de la escala de la edificación, puesto que la normativa reguladora de la época no lo contempla. Aunque la trama urbana se mantiene, en todo el barrio la vivienda tradicional –una de las fuentes del atractivo del Cabanyal– se ve parcialmente sustituida por edificios de cuatro o cinco alturas en función del ancho de vía (Benito, 2012). Se pierde la coherencia urbana en, sobre todo, Cap de França y Canyamelar, salvaguardándose mejor el carácter en parte central del barrio.

Sin embargo, hemos de avanzar hasta finales del siglo XX para contextualizar una de las amenazas que, sin duda, han marcado el pasado, determinado el presente y orientado el futuro del barrio. Nos referimos a la voluntad de prolongar la avenida de Blasco Ibáñez hasta el mar.

Quizá no sea necesario extenderse explicando, en este apartado, qué supusieron los recientes planes de prolongación para la sociedad valenciana, para los expertos en urbanismo y patrimonio, para aquellos simplemente sensibilizados y conscientes de lo inconveniente del proyecto o, fundamentalmente, para los vecinos de un barrio que se veía amenazado y bajo acoso y derribo por parte de la Administración; lo haremos en apartados posteriores. Puede resultar interesante, por otro lado, realizar un breve repaso histórico de cómo surge la avenida de Blasco Ibáñez y cómo se plantea su relación con el Cabanyal en diferentes épocas.

La avenida de Blasco Ibáñez, desde que se concibe en los ensanches al norte del Turia a finales del s. XIX y comienzos del XX, tiene una clara vocación de ser el gran eje este-oeste de esta parte de la ciudad y, por tanto, en su prolongación hacia el este ya se concibe una reforma del frente litoral de Valencia en la que la avenida pasa sobre el barrio del Cabanyal. Esta posibilidad se intuye y afecta al posterior desarrollo urbano de los años 60 del s. XX del propio Cabanyal, siendo evidente en la ausencia de nuevas edificaciones de densificación propias del desarrollismo en el tramo del barrio que previsiblemente podría atravesar Blasco Ibáñez, dejando este sector central, como ya hemos señalado, en un estado más original y mejor conservado en cuanto a trama y tipología. La apertura de grandes avenidas a través de viejos cascos urbanos fue una constante en París durante el s. XIX y sirvió de modelo en ciudades españolas como puede ser la calle Alfonso de Zaragoza, la calle Larios en Málaga e incluso la Gran Vía en Madrid (2012). Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX la sensibilidad hacia la protección de barrios y núcleos históricos es mayor y, generalmente, se entiende que los sectores históricos deben ser conservados y no destruidos, favoreciendo intervenciones urbanas más respetuosas y consideradas con el pasado de la propia ciudad.

La voluntad de que Blasco Ibáñez llegase hasta el mar siempre ha existido, como hemos señalado fugazmente, y se plasma de una forma u otra tanto en el PGOU de 1945 como en el de 1966. Sin embargo, en 1978, la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, dependiente del Ministerio de Cultura, decide emprender un expediente de declaración de Conjunto Histórico-Artístico a diversos núcleos de la ciudad, entre ellos el Cabanyal. Este expediente favorece que, en 1982, el plan parcial 13 del PGOU de 1966 -que preveía la apertura de Blasco Ibáñez a través del barrio- se suspendiese definitivamente por el Tribunal Supremo. Esta nueva consideración del barrio del Cabanyal como un conjunto digno de proteger y mantener queda recogida en el nuevo PGOU de 1988, en el que el barrio es descrito como un Conjunto Histórico Protegido y, además, en 1993 el núcleo central del Cabanyal es considerado como Bien de Interés Cultural.



5. Modelo de prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez propuesto por el Plan Parcial 13 del PGOU de 1966.

Si bien la nueva situación legal del barrio parece salvaguardar su futura supervivencia, la amenaza sobre el Cabanyal retorna con fuerza cuando en 1996 el Ayuntamiento (gobernado por el Partido Popular) decide rescatar la posibilidad de prolongar la avenida sobre el barrio y se redacta primero un Plan de Reforma Interior (PRI) y, posteriormente, un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), en los que se planifica dicha ampliación.

No tardó en surgir oposición a estos planes. Desde diversos sectores de profesionales (tanto a nivel nacional como internacional) pero, sobre todo, desde los propios vecinos del barrio, asociaciones, plataformas y colectivos, la batalla tanto en las propias calles del barrio como en los tribunales comenzó. Manifestaciones, protestas, concentraciones, actos culturales e incluso huelgas de hambre y acciones a pie de calle destinadas a boicotear el derribo de viviendas fueron el día a día de aquellos que defendieron el barrio de su mutilación. A nivel jurídico, la principal herramienta con la que contaron los conservacionistas del barrio fue la de esgrimir expolio a causa de la prolongación

Se inició una compleja batalla legal y administrativa en torno a esta cuestión que, finalmente, se resolvió en 2015 cuando el Ayuntamiento, de nuevo signo político bajo el gobierno de Compromís, PSPV y València en Comú paralizó definitivamente el PEPRI derogándolo y optando por la *regeneración* y *rehabilitación* del barrio.

## EL CABANYAL, HOY

En aras de un mejor análisis de las amenazas que puedan cernirse sobre el Cabanyal, parece recomendable realizar una rápida reseña de la situación actual del barrio a nivel físico, socioeconómico y político. Para ello, es necesario profundizar en el fenómeno reciente que más repercusión ha generado: la ya citada prolongación de Blasco Ibáñez.

- 
2. para un interesante texto sobre la herramienta constitucional del expolio, se recomienda consultar el texto de Félix Benito Martín publicado en *El Cabanyal. Patrimonio en Riesgo*.

## **Una historia de degradación. Los planes de prolongación de Blasco Ibáñez de 1996 y su contexto político-económico.**

Desde la fallida prolongación podemos explicar la actual situación del barrio, puesto que muchas de las decisiones a nivel municipal y realidades a nivel de barrio se han forjado a causa del rechazo, o bien del apoyo, hacia este proyecto de reforma. Antes hemos señalado que desde la aparición de la avenida de Blasco Ibáñez siempre ha existido la intención de que ésta llegase hasta el mar atravesando el frente litoral. Sin embargo, ¿En qué contexto –en qué forma de entender la ciudad– se ha apoyado este proyecto urbanístico? ¿Mediante qué políticas ha pretendido el Consistorio alcanzar sus metas?

Debemos encuadrar la ampliación de Blasco Ibáñez en la etapa en la que el Partido Popular ocupaba el gobierno tanto de la Generalitat (desde 1995) como municipal (desde el año 1991). Resumidamente, la expresión empleada por Barberá en el momento de su renuncia al acta de concejal del Consistorio tras casi 25 años como alcaldesa resulta muy ilustrativa: ‘me voy tras poner a Valencia en el mapa’ (Las Provincias, 2015a); en definitiva, resume un modelo de ciudad basado casi exclusivamente en los grandes eventos y los macroproyectos, que buscaban en la monumentalidad –en ocasiones convertida en megalomanía hueca– la relevancia y la razón de ser de la ciudad. Según Cucó, ‘en el nuevo contexto mundial marcado por la globalización (...) las ciudades se embarcan en una dinámica de competición y tienden a apostar por la renovación de la oferta urbana como motor casi único de transformación de su base de actividades’. Además, desde el poder político se pugna por ‘atraer capital y gente con el mejor instrumento del que disponen: la planificación de las infraestructuras y del espacio urbano’ (Cucó, 2013, p. 7). Al final, el objetivo de esta concepción de la ciudad es el de obtener rédito económico de estas operaciones urbanas. Por otro lado, el urbanismo neoliberal articulado en torno a grandes proyectos o macroeventos desarrolla intervenciones urbanas de relevancia que, por definición, requieren de la remodelación de la imagen de la ciudad en un proceso que ‘enmascara una precarización y una exclusión social’ (2013, p. 7) además de un proceso de ‘borrado de la memoria’ de la ciudad y de la identidad de sus barrios; un proceso de

‘borrado de memoria’ (Montaner y Muixí, 2011, pp. 159-169) que trata de convertir la ciudad en una suma de escenarios favorables para el consumo mediante procesos de turistización y espectacularización.

En el caso valenciano, no cuesta nombrar ejemplos de macroeventos o grandes proyectos que han trufado tanto la ciudad como la agenda política en la última década. Además, esta estrategia urbana ha afectado especialmente a la fachada marítima de Valencia (Ruiz y García, 2013), y el Cabanyal queda rodeado por un cúmulo de grandes proyectos y eventos –desde la Marina Real Juan Carlos I, el frente del puerto, la Ciudad de las Artes y las Ciencias pasando por el circuito urbano de F1 o la America’s Cup-. Y, por último, queda indicar que esta estrategia en el frente marítimo de grandes eventos y megaproyectos quedaba apoyada en tres actuaciones de conexión territorial: las ya ejecutadas de oeste-este que comprendían la avenida del Puerto, la avenida de Francia y el Jardín del Turia en la zona de la Ciudad de las Artes y las Ciencias; la norte-sur, que pretendía trazar un largo paseo marítimo desde el puerto hasta Alboraya; y finalmente, la ya mentada prolongación hacia el oeste de la avenida de Blasco Ibáñez, que daría acceso desde la zona norte de la ciudad al paseo marítimo y atravesaría el Cabanyal. Así, el Cabanyal se tornó una pieza clave en el desarrollo de la política urbana del Ayuntamiento (Ruiz y García, 2013).

Las herramientas mediante las cuales el poder local procuró llevar a cabo este plan de prolongación fueron varias, y es necesario conocerlas para comprender el estado actual del barrio.

Legislativamente, el Ayuntamiento ‘parcheó’ el PGOU del año 1988 mediante la promoción en el año 2001 del PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, cuyo fin explícito era la gestión y la rehabilitación del barrio y la prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez. El plan, de carácter fragmentario –puesto que sustituía la planificación urbana integral- y especulativo, incluía además un impulso a la promoción inmobiliaria privada para ayudar a una supuesta refinanciación del PEPRI (Ruiz y García, 2013). Por otro lado, como en otros Planes Parciales, se introduce la figura del agente urbanizador: en este caso, se conformó en el año 2005 la sociedad mixta *Cabanyal 2010*, cuyo presidente era el teniente de alcaldía del Ayuntamiento, y su finalidad

era ejecutar la ‘actuación emblemática», fruto de una «clara voluntad política» de revitalizar ambos barrios, prolongar la Avenida Blasco Ibáñez al mar y devolver dignidad y calidad de vida a sus residentes’, según el entonces Conseller de Territorio y Vivienda (ABC, 2005).

Para ello, dicha sociedad acometió la compra de algunos solares pero principalmente de viviendas, correspondientes en su gran mayoría a la zona central del barrio, con el fin último de ser demolidas para la ampliación de la avenida; a fecha de 2014, dicha sociedad cuenta con 368 viviendas y 128 solares –fruto de 306 viviendas demolidas-, todos ellos de propiedad pública. Posteriormente analizaremos la importancia del voluminoso parque público para el futuro del Cabanyal.

El Ayuntamiento complementó esta política de compra de edificación para su posterior derribo con importantes y evidentes estrategias de abandono urbano, con la consiguiente degradación del barrio. La falta de servicios de limpieza, de reparaciones e inversiones en el espacio público, la permisividad hacia el menudeo y tráfico de drogas, la paralización en la concesión de permisos de rehabilitación, manteni-

6. Modelo de prolongación de la avenida de Blasco Ibáñez propuesto por el PEPRI de 2001; en línea negra, la estructura original del Cabanyal eliminada por el plan.



miento y mejora de los edificios (el parque de viviendas del Cabanyal, en su gran mayoría, data de años anteriores a 1960) y el *mobbing* inmobiliario favorecieron que comenzase un largo y acentuado proceso de *tugurización* y abandono del barrio (Grup Aürt, 2015). Por si fuera insuficiente, también se paralizó la concesión de licencias de obra, por lo que la incapacidad de realizar reparaciones e intervenciones necesarias para mantener en buen estado las viviendas afectó gravemente al estado de las edificaciones, la gran mayoría de ellas de antigüedad considerable.

Además, los espacios considerados como degradados acaban percibidos por sus habitantes como ‘espacios del miedo’; dicha emergencia del miedo (Ruiz y García, 2013, p. 67) legitima ulteriores actuaciones urbanísticas y se convierte en un factor decisivo a la hora de comprender las dinámicas urbanas. En el caso del Cabanyal, los viejos lugares de memoria colectiva del barrio se convierten en zonas a evitar por su peligrosidad –o por la percepción de peligrosidad– y por los conflictos que podrían materializarse en ellos (2013). En el Cabanyal, esto generó una progresiva pérdida de la población autóctona del barrio y la repentina entrada de habitantes pertenecientes a estratos de baja capacidad adquisitiva, en parte conformados por inmigración extranjera. Esta aparición de una suerte de ‘bolsa de pobreza’ compuesta tanto por población de otros sectores de la ciudad como de la población inmigrante más precaria generó situaciones de racismo y de criminalización de la pobreza por parte de algunos vecinos. El conflicto entre los habitantes del Cabanyal y la mala percepción hacia el propio barrio queda plasmado en el siguiente testimonio recogido en un compendio de entrevistas de campo realizado por Ruiz y García: ‘Yo desde luego estoy conforme con que lo arrasen todo porque, vamos, ahí hay gente de todas las clases menos de las buenas, todos ladrones, maleantes, droga *a manta*; porque tú coges esta calle para allá y es catastrófico’ (2013, p. 76).

A pesar de esta creciente heterogeneidad poblacional y de la incipiente disolución de la identidad del barrio, en los años más duros del Ayuntamiento contra el Cabanyal el movimiento vecinal se articuló poderosamente para evitar la prolongación de Blasco Ibáñez. Surgieron

así plataformas, organizaciones, ateneos y, en definitiva, nuevos agentes colectivos que, en mayor o menor medida dispuestos a enfocar su actividad dentro de los márgenes del sistema político y económico, plantaron batalla al PEPRI del Cabanyal-Canyamelar y consiguieron, en última instancia, detenerlo. Sin embargo, esto no es nuevo en el Cabanyal: el barrio cuenta con una larga historia de ‘sociabilidad y e identificación colectiva de los vecinos con el barrio’ (2013, p. 79), donde la relación vecinal sigue siendo percibida como positiva o deseable y, además, el espacio público o semipúblico (desde asociaciones, cofradías y casales hasta plazas, parques y calles) continúa siendo el lugar donde se desarrollan dichas relaciones (2013). La sociabilidad vecinal, a pesar de los conflictos descritos anteriormente, continúa siendo por tanto definitiva y característica del barrio y una de sus mejores herramientas para garantizar su pervivencia futura.

### **Hoy por hoy: qué encontramos en El Cabanyal. Análisis de las deficiencias inducidas.**

En el año 2015, el Partido Popular salió del gobierno de las instituciones, tanto en la Generalitat como en el Ayuntamiento. En el caso del consistorio, una coalición formada por el Partit Socialista del País Valencià, Compromís per València y Podem València -situada a la izquierda en el espectro político- ocupó el gobierno de la ciudad. Antes de que esto ocurriera, la firme oposición de los grupos vecinales ejercida en la calle, instituciones y tribunales logró dificultar enormemente la ejecución del PEPRI (mediante la desobediencia civil y logrando sentencias en contra de dicho plan) y, una vez la coalición accedió al gobierno, promovieron el abandono de los planes urbanísticos previos, de la política de degradación inducida y se paralizó el PEPRI del Cabanyal-Canyamelar.

Por tanto, una vez la amenaza de la irrupción de Blasco Ibáñez deja de pender sobre el Cabanyal, toca hacer balance del estado del barrio tras la *tugurización* provocada. Encontramos una muy válida identificación de la problemática del barrio en la EDUSI (Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado) desarrollada por la iniciativa ‘va-

Cabanyal’, de libre disposición en la web de la plataforma Va-Cabanyal (<http://vacabanyal.org/>). En ella, se afirma que se ha causado un importante daño físico y social en el barrio en los últimos años. De este análisis podemos resumir los siguientes puntos:

·Por lo que respecta a las construcciones, a causa de la no-concesión de licencias de obra, gran parte de la edificación se encuentra obsoleta, en estado de abandono e incluso de ruina, con elementos como la fachada o la estructura gravemente dañados. Esta difícil situación forzó a varios habitantes del barrio bien a abandonar sus viviendas o a venderlas ‘forzosamente’ a la Administración. También encontramos varios solares, siendo algunos focos de insalubridad o actividades molestas e incluso peligrosas. En la zona central del barrio esta problemática se ve acentuada.

·El espacio público, por otro lado, está descuidado y necesita de inversión urgente (reparaciones, mejoras, sustituciones de mobiliario y limpieza). Como es razonable, estas deficiencias afectan negativamente a la percepción que tanto desde la ciudad como desde el propio barrio se tiene del Cabanyal, fomentando el surgimiento de los ya antes nombrados ‘espacios del miedo’ y destruyendo los significantes que pudieron tener los espacios que los vecinos identificaban como propios; el documento apunta a la ‘perdida de la autoestima del barrio’, asociada a esta precariedad física y social.



7. Escena de degradación en el Cabanyal.

·Económicamente, el tejido productivo tradicional del barrio se ha visto en franco retroceso, cuando no directamente rasgado: uno de cada tres miembros del sector de población activa se encuentra en situación de desempleo, y parte de aquellos que trabajan lo hacen en condiciones de *subempleo* (como, por ejemplo, contratos temporales o trabajos precarios). El cierre de establecimientos ha sido continuado y la actividad comercial es menor que en el resto de Valencia, encontrándose además distribuida de manera desigual (mayor proporción en Canyameler que en Cabanyal, por ejemplo). Negocios básicos como aquellos dedicados a la alimentación, a la hostelería, servicios sanitarios o servicios personales van desapareciendo poco a poco del barrio, tanto por la falta de demanda por parte de una población precarizada como por la percepción de inestabilidad en el barrio.

·Desde el punto de vista social, el Cabanyal ha quedado herido –pero no tumbado–: parte de los habitantes originales se han desplazado hacia otros barrios e incluso otros núcleos urbanos en búsqueda de la ‘prosperidad’ y de mejores condiciones de vida que no podían encontrar en un Cabanyal dejado a su suerte. Además, a causa de la degradación del barrio la entrada de población de menor capacidad económica e incluso en riesgo de ‘exclusión social’ ha aumentado notablemente, siendo parte de este conjunto la inmigración más precaria. La percepción de los vecinos de un fuerte deterioro de la convivencia también es un factor a tener en cuenta, en parte por la falta de comunicación entre distintos segmentos poblacionales y por la distinta concepción del uso del espacio público entre los vecinos. La compleja amalgama cultural –en torno al 16% de población proviene de fuera del estado español, y se estima que el 7% corresponde a la etnia gitana–, el envejecimiento generalizado de la población –personas en situación de viudedad y de soledad– y la precariedad económica de buena parte de los vecinos del Cabanyal puede ser tanto una fuente de riqueza cultural como de conflicto.

Sin embargo, cabe señalar que, a pesar del empeoramiento de la imagen del barrio, los vecinos del Cabanyal se sienten ‘orgullosos’ de él y han desarrollado fuertes vínculos de pertenencia. Elementos físicos como la singular estructura urbana, o bien otros menos tangibles pero igualmente importantes como la vida social en la calle, la diversidad de

los vecinos, la tradición cultural, el interés por la participación, la puesta en valor de las personas mayores como fuente de memoria histórica generan una conciencia colectiva de arraigo en el barrio –esto es, identificación con el espacio urbano y sus significados simbólicos- y percepción de pertenencia a una comunidad. El gran número de asociaciones de carácter cultural y festivas –de mayor presencia que en otras partes de Valencia; véase bandas de música, cofradías, fallas etcétera-, así como de agrupaciones cívicas –en gran medida destinadas a proteger y defender el barrio y su identidad fisicocultural- es percibido como un elemento de orgullo y como una fortaleza del Cabanyal para enfrentarse a retos pasados y futuros.

## HACIA UN FUTURO INCIERTO. QUÉ SERÁ DEL CABANYAL

El análisis desarrollado en los apartados anteriores tiene como objetivo un mejor conocimiento del estado de degradación física, económica y social del barrio, además de identificar otras realidades relevantes como el volumen del parque de viviendas público y la fortaleza del movimiento asociativo, elementos clave en el futuro del Cabanyal.

Ahora intentaremos dilucidar qué futuro le espera al barrio, a partir de un análisis crítico de las políticas que el Ayuntamiento pretende desarrollar en el barrio y de las acciones que ya ha llevado a cabo, para terminar dilucidando los elementos que pueden hacer del Cabanyal un probable escenario de gentrificación. Cabe señalar, antes de abordar este ejercicio de ‘predicción’, que especular y suponer tiene varios inconvenientes. Primero, la perspectiva de análisis puede ser variada y la sensibilidad desde la que se perciban las amenazas, más o menos *alarmista* o tranquilizadora: desde el ‘no tiene por qué ocurrir de esta manera’ al ‘la gentrificación no podrá ser detenida’; segundo, al no disertar sobre algo ya ocurrido la interpretación de los indicios (e incluso si estos indicios existen o no) será siempre discutible. Sin embargo, intentando mantener la perspectiva crítica de forma pragmática, parece incontestable que el Cabanyal va a ser el escenario de la batalla del mercado contra la ciudad.

## La degradación como primera alerta

Tal y como señalamos en la primera parte del trabajo, el contexto inicial en el que surge la gentrificación es en el de un barrio en situación de degradación tanto física como económica y social. El mal estado del espacio público, el deterioro del parque de viviendas –que pasa a ser barato y de fácil acceso-, un tejido comercial ‘destruido’ o bien poco rentable según los estándares del neoliberalismo postindustrial, una población en su mayoría precaria y de bajo poder adquisitivo... todo esto puede converger en la ‘tormenta perfecta’, en la que las dinámicas económicas (que entienden la ciudad como el objeto de mercadeo mediante la especulación sobre la vivienda como negocio y la creación de un tejido productivo y comercial propio del capitalismo tardío) hagan su trabajo de elitización. Para ello, es imprescindible una previa regeneración en la que los poderes públicos junto con los económicos arribaten, primero, el control de la propiedad a los habitantes del barrio para, después, generar negocio gracias a su revalorización y a la atracción de la fuerza de trabajo más rentable: la artística, la turística, la interesada por el ocio y, en definitiva, aquella que asociamos al proceso gentrificador.

Como ya indicamos, todo esto implica consecuencias indeseables: por un lado, la pérdida de identidad del propio barrio –arrebataando la memoria de la ciudad a sus vecinos, transformándola en otra más asumible para los que están por llegar- y, después, la expulsión de aquellos que no podrán permitirse vivir en el nuevo Cabanyal *regenerado*: los vecinos comprobarán primero cómo el barrio se transforma en un nuevo lugar que *no es para ellos*, con negocios que bien no satisfacen sus necesidades –del ‘bar de carajillo’ al *gastrobar* de *muffins* y *cappuccino* como paradigma- o que directamente no pueden permitirse; y, después, cómo el acceso a la propia vivienda se torna como inasumible, bien por el alto precio de la compra o del alquiler o bien por la presión institucional y policial hacia prácticas hoy en día habituales por necesarias, como la ocupación (u okupación, con k, referida a aquellos que además de por condiciones de precariedad, okupan por convicción).

En resumen, la precarización es una herramienta que actúa en un doble sentido: primero atrae a sectores poblacionales de bajos ingresos (desde parados a inmigrantes, pasando por gitanos y trabajadores de baja cualificación a jóvenes de recursos limitados) que se mezclan con la población originaria que no se ha marchado, para después generar las condiciones propicias de la reconversión urbana y de la revalorización económica (Grup Aürt, 2015).

No cuesta demasiado establecer líneas comunes entre el proceso llevado a cabo en Islington, descrito por Ruth Glass, o con las dinámicas gentrificadoras del West East Side de Nueva York o incluso del barrio valenciano de Russafa. De hecho, el caso de Russafa puede ser muy orientativo de a qué puede enfrentarse el Cabanyal en un futuro ya que, aunque los escenarios gentrificables son diferentes, refleja el proceso del neoliberalismo urbano global adaptado a las condiciones locales de nuestra propia ciudad. Las condiciones iniciales de degradación, sobre todo económica, existen; y también se da la diferencia potencial de renta, que permite un escenario propicio para las operaciones de especulación inmobiliaria. (Grup Aürt, 2015)

A partir de aquí, los mecanismos deberían resultarnos conocidos: renovación del espacio público, mejora de viviendas auspiciada por inmobiliarias, promotoras o entes privados e incluso por la Administración, puesta en boga del barrio por parte de los segmentos más *punteros* o creativos de la ciudad (y de mayor dinamismo económico) y por último la sustitución y expulsión de la población original; su derrota y pérdida, en definitiva, del derecho a la ciudad en función de si resultan más o menos rentables o pueden permitirse seguir siendo o no del barrio. Además, aunque desarrollaremos estos puntos más adelante, el Cabanyal tiene dos sectores poblacionales que pueden participar potenciando este proceso: el turístico y el estudiantil.

## Un atractivo peligroso: valores y riesgos del Cabanyal

Es innegable que el Cabanyal posee, hoy por hoy, determinados atractivos que hacen del barrio un lugar *goloso* y deseable y, por tanto, no resultaría descabellado destacarlos como factores que favorecerían interés tanto por parte de fuerzas especuladoras como de nuevos vecinos que se sientan atraídos por este lugar. No entraremos aquí a valorar la ‘oportunidad’ que la degradación supone para aquellos dispuestos a hacer negocio con la ciudad, puesto que ya lo hemos desarrollado previamente tanto desde un punto de vista teórico como práctico. Sin embargo, su posición en la ciudad puede atraer a colectivos que conviene analizar: los turistas, los dedicados a la producción cultural y en menor grado los estudiantes.

Como valores del Cabanyal, espacialmente podemos destacar su peculiar urbanismo: las alargadas manzanas norte-sur, su viario recto y característico, calles no excesivamente anchas que permiten una percepción psicológica del barrio como de ‘pueblo’, la homogeneidad volumétrica –sobre todo en la parte central del Cabanyal- gracias a las construcciones de poca altura... todo esto da al barrio una calidad urbana excepcional. Arquitectónicamente, la edificación reúne un conjunto de valores muy estimables: la decoración modernista popular es uno de los factores más llamativos y atractivos del barrio, por el que muchos identifican al Cabanyal. La variedad en la tipología de vivienda también puede ser un factor de interés, puesto que podemos encontrar desde apartamentos o pisos de una planta hasta viviendas unifamiliares y, por último, las características de adaptación al entorno y de aprovechamiento de los vientos favorables y su inercia térmica (Gradolí *et al.*, 2015, p. 10). Desde un punto de vista social, la multiculturalidad siempre ha sido un factor atractivo por la riqueza inherente que puede aportar una comunidad compleja y diversa. Además, la percepción positiva de la vida en la calle, junto con el sentimiento de pertenencia al barrio y a su identidad compartido por muchos vecinos puede ser un factor del que es deseable participar: la sociedad del Cabanyal, como ya hemos visto, está excepcionalmente articulada en forma de asociaciones festivas, culturales y de carácter civil.

Territorialmente, el barrio se encuentra en un enclave singular, muy próximo al puerto, a la línea de playa y a los campus de las principales universidades de Valencia, así como a toda la franja de grandes proyectos y eventos que ya señalamos en apartados anteriores. Tanto los valores señalados anteriormente como esta posición relativa dentro de la ciudad pueden atraer a los siguientes colectivos, que trataremos por separado: el artístico, el turístico y en menor medida el estudiantil. En el documento 'De la prolongación a la gentrificación', del Grup Aürt, se analiza de forma muy crítica el papel que la 'industria' artística o cultural juega en la concepción neoliberal de la ciudad y en los elementos de planificación que la apoyan. No es una postura ni marginal ni infundada: desde el antes referenciado artículo 'El bello arte de la gentrificación', que relata la transformación del Lower East Side a través de la aparición de la escena artística neoyorquina, hasta el célebre artículo 'A vueltas con la clase creativa', de Jamie Peck, donde se realiza un exhaustivo análisis de las nuevas políticas económicas de las ciudades (a partir de la crítica al libro 'La emergencia de la clase creativa, o cómo esta transforma el trabajo, el placer, la comunidad y la vida cotidiana' de R. Florida), se señala a las llamadas estrategias de la creatividad como 'las políticas punteras en la medida en que conectan las agendas de desarrollo con un discurso tan singular como prometedor' (Peck, 2005, p. 54). Citando el libro de Florida, 'el advenimiento de un nuevo tipo de capitalismo basado en la creatividad humana exige formas originales de intervención desde el punto de vista de la oferta. Las ciudades libran actualmente una dura *guerra por el talento* en la que sólo se alcanza la victoria mediante la creación de (...) entornos urbanos abiertos, diversos, dinámicos y relajados'. No se trata de realizar, ni mucho menos, una enmienda a la totalidad a determinados hechos culturales o a la 'escena' que los acoge; sin embargo, sí es necesario pensar en 'cuál es el uso que los poderes económicos hacen de la cultura, quién obtiene réditos e, incluso, qué significa [esta cultura]' (Grup Aürt, 2015, p. 19). Como muestra de esto, el documento 'De la prolongación...' sugiere el de la Ciutat de les Arts i les Ciències: un ejemplo –quizá extremo, pero paradigmático en todo caso- de cómo la cultura o su invocación sirve como pretexto para planificar un determinado desarrollo urbano, para crear una imagen de ciudad asimilable y fácilmente consumible a través de la tematización

y la museificación para así entrar en el competitivo entorno de la competencia interurbana.

El propio documento cita a Manuel Delgado: ‘El ingrediente cultural cumple dos objetivos. Por un lado, se impone una cinta poderosa que irradia prestigio y elegancia y que convierte en atractivo un determinado sector de la ciudad desde hacía poco deteriorado y en decadencia (...). Por otro lado, insta un elemento de sacralidad [que] (...) se impone sobre el territorio’ (Grup Aürt, 2015, p. 20). En definitiva, el empleo por parte del poder económico de la cultura como ariete, como forma de ‘sanar’ lugares degradados y como forma de negocio capaz de generar una nueva marca o identidad de barrio más fácilmente asumible y consumible.

El turismo puede ser otra de las losas que caiga sobre el Cabanyal. El turismo supone, tanto en la Comunitat como en el estado español, una de las principales actividades económicas y, para Josep Montaner, es ‘la actividad dominante en un mundo autodefinido por dos conceptos tipo antagónicos: globalización (esencialmente neoliberal) y sostenibilidad’ (Montaner y Muixí, 2011, p. 143). De aquí extraemos que el modelo turístico actual no es sostenible: agota y hiere de muerte a ciudades y barrios, como por ejemplo puede ser el caso de Venecia y de algunos enclaves de Barcelona: lugares de los que los veci-

8. ‘Cadáveres’ de dos de los macro-Eventos celebrados en la ciudad de Valencia: al fondo, las bases abandonadas de los equipos de la America’s Cup y, en primer plano, trazos del circuito urbano de F1.



nos, simplemente, huyen. Además, cabe preguntarse si el turismo de consumo rápido (el masivo, el cuantitativo) es una actividad deseable para nuestras ciudades ya que, aunque a priori es un sector que dinamiza las economías, el turismo genera por un lado fenómenos de dualización ‘entre los que tienen derecho al ocio y al turismo y quienes tienen trabajos precarios y de temporada’ y, por otro, puestos de trabajo precarios que no necesitan de cualificación; puestos de trabajo, en definitiva, basura (Montaner y Muixí, 2011, p. 144).

Aunque ya lo hemos señalado anteriormente, el turismo suele conllevar la tematización (así como la turistificación y la museificación), en la que las ciudades y los barrios se definen, se caracterizan y se simplifican para ser más fácilmente transmisibles y digeribles y, así, objeto de deseo de la inversión (2011); la cultura –de la mano del capital- puede jugar aquí un papel importante en la creación de esta nueva ‘marca Cabanyal’, al igual que ha ocurrido en otros barrios valencianos como Russafa. Por último, sobre el turismo cabe advertir de un frente marítimo en absoluto copado por el monocultivo de la hostelería (como sí ocurre en otras franjas litorales de otras ciudades), en el que a raíz de políticas urbanas irresponsables podemos ver proliferar grandes torres hoteleras. Además del riesgo que puede conllevar el ser frente litoral, la cercanía al puerto también puede ser problemática para el barrio, sobre todo si el barrio tuviera que enfrentarse a un volumen de llegada de turistas por mar (en megacruceros, por ejemplo) similar al de la ciudad de Barcelona, que ha llegado a recibir 19.000 personas en un solo día (La Vanguardia, 2013).

Finalmente, y aunque en un grado menor, la comunidad universitaria – desde el alumnado al personal- también puede encontrar en el barrio un lugar donde asentarse, puesto que el Cabanyal se encuentra próximo a las universidades de la Universitat de València en Blasco Ibáñez y al campus de la Universitat Politècnica de València y de la Universitat de València de Tarongers, y participar así del fenómeno de gentrificación. Aunque el impacto debe ser medido con cautela, puesto que dentro de la comunidad universitaria la capacidad económica es muy variable entre sus miembros e incluso los estudiantes han demostrado saber integrarse en las dinámicas colectivas del barrio y generar nuevas asociaciones y agentes dinamizadores (ver el caso de Benimaclet, por

ejemplo), los estudiantes son capaces de variar y modificar el tejido comercial de una zona. Cuando se trata de una comunidad numerosa, es razonable pensar que aquellos negocios asociados (destinados al ocio, a la cultura, a la restauración o a la propia docencia universitaria) pueden florecer en la zona, tal y como ha ocurrido con La Bega Baixa o Ciutat Jardí, y en el caso de Valencia la comunidad estudiantil no residente en la ciudad es numerosa, de unos 30.000 alumnos (Colomer, 2012). Si no se gestiona este fenómeno, puede afectar directamente a la convivencia entre vecinos e incluso modificar el espacio urbano, como ya ocurrió con el vallado de la plaza del Cedro a raíz de protestas vecinales por el ruido de madrugada cuyo objetivo era dificultar el botellón (Las Provincias, 2015b), además de transformar el tejido productivo de forma que se adecue exclusivamente al nuevo segmento y dé la espalda al ya existente, como el caso de Russafa.

No estamos sugiriendo algo infundado al respecto: en la publicación ‘El Cabanyal, patrimonio en riesgo’, se sugiere en la propuesta-guía ‘Valencia-Cabanyal. Continuidad imposible – Articulación necesaria’ *adecuar* el barrio para acoger a la comunidad estudiantil; una suerte de monocultivo funcional que aprovecha las bondades tipológicas del Cabanyal para adaptarlas a residencias de estudiantes, no sin proponer algún derribo *necesario*, y que viene a parchear el entonces vigente PEPRI (apuntando únicamente el texto el inconveniente del elevado coste que conllevaría su ejecución, inasumible para las arcas públicas) (Colomer, 2012). Afirma además que, como es razonable, se potenciarían las actividades terciarias asociadas con la población universitaria, creando un nuevo tejido económico principalmente destinado a este nuevo grupo poblacional. Lo que no plantea en ningún momento esta guía propositiva es qué ocurre con los vecinos actuales

9. Vista del proyecto ‘continuidad imposible – articulación necesaria’.



del Cabanyal, o cómo este plan resuelve sus muchas necesidades más allá de sugerir la posibilidad de que, quizá, podrán encontrar empleo en estos nuevos negocios atendiendo a los estudiantes. Quizá este tipo de propuestas deberían ser planteadas con mayor cautela, puesto que ya no suponen simplemente que las dinámicas de mercado favorezcan el proceso de revalorización-gentrificación modificando de raíz a los barrios y afectando a aquellos que ahora lo habitan, sino que se reclama a los poderes públicos, así como a importantes instituciones públicas (como a la UV y a la UPV), que se *impliquen* en esta propuesta-guía (Colomer, 2012).

La pretensión de estas líneas no es realizar una revisión integral del complejo fenómeno cultural o a su escena en Valencia, de la industria del turismo y sus implicaciones –positivas y nocivas- o incluso de la población estudiantil y qué genera esta comunidad, sino analizar cómo determinadas actividades y segmentos poblacionales pueden acelerar y favorecer un posible proceso gentrificador en el barrio del Cabanyal; la perspectiva crítica es necesaria para poder afrontar este enfoque con rigor.



10. Planos del proyecto 'continuidad imposible-Articulación necesaria'. En amarillo, la nueva edificación.

## **Las políticas que vienen: hechos, trechos y *buenas intenciones***

En este apartado analizaremos brevemente qué intenciones hacia el barrio tiene el nuevo equipo de Gobierno y qué políticas ha aplicado ya, para continuar afinando la predicción sobre el futuro del Cabanyal. También revisaremos qué punto de vista mantienen agentes relevantes, como plataformas vecinales o de comerciantes. Cabría destacar que, por un lado, este apartado puede quedar rápidamente desfasado e incompleto, puesto que el Cabanyal es un escenario cambiante y cada día va generando nuevas noticias e informaciones al respecto a partir de la aprobación de nuevas medidas y, por otra parte, muchas veces las medidas adoptadas pueden ser contradictorias con intenciones expresadas, las acciones matizadas mediante declaraciones y, por ello, fijar una postura conjunta y clara desde el Ayuntamiento es una tarea compleja. Sin embargo, sería aconsejable acercarse en la medida de lo posible a cuál es la posición y en qué sentido trabaja el Ayuntamiento, para poder prever si su línea de actuación puede favorecer o bien evitar una posible gentrificación del barrio.

Tras producirse el cambio de Gobierno en el Ayuntamiento, se inició la paralización del PEPRI del Cabanyal-Canyamelar, con la aprobación de todos los grupos políticos a excepción de la oposición del Partido Popular (El País, 2015). Las asociaciones vecinales, de comerciantes y las plataformas cívicas saludaron con optimismo esta derogación: existía un consenso muy generalizado que pretendía a evitar la prolongación de esta avenida sobre el barrio (El País, 2012). Pero, una vez la amenaza de Blasco Ibáñez dejó de cernirse sobre el Cabanyal, las discrepancias entre asociaciones de diferentes colectivos y plataformas con distintos intereses y dispares sensibilidades políticas y sociales se hicieron patentes.

La plataforma ‘Salvem el Cabanyal’, una de las principales (o más relevantes) durante estos años de resistencia frente a la prolongación, ha tenido como objetivo prioritario detener dicha ampliación de Blasco Ibáñez. Para ello, se vinculó a aquellos partidos que defendían esta postura e incluso a asociaciones como ‘Sí volem’, a priori favorable a la prolongación y próxima al grupo Popular, con el fin de exigir remedio –de una forma, siendo críticos, banal, que pretendía subsanar los

síntomas y no las causas- a la degradación (Grup Aürt, 2015). ‘Salvem el Cabanyal’ actuó como frontera entre el poder político y la sociedad, y una vez aquellos próximos a su posición han llegado al poder, habrá que medir qué tipo de propuestas e iniciativas reclaman para el barrio. Esto puede ser opinable, pero por los comunicados y notas publicadas en su propia web (<http://www.cabanyal.com/nou/>), la plataforma ahora parece sumida en una especie de resignación por la falta de resultados inmediatos, y principalmente preocupada por el deterioro de la convivencia: ‘Es fundamental empezar por asegurar la convivencia entre los vecinos. Y ello no puede ser de otra manera que respetando y cumpliendo las normas de convivencia social. Así como las de la propia administración, local autonómica o estatal. Y es la propia administración quien debería impulsar en primer lugar y garantizar después el cumplimiento de estas normas’ (Plataforma Salvem el Cabanyal, 2016).

Podemos ver aquí la preocupación de la plataforma por mantener dicha convivencia, y además mediante el cumplimiento de *las normas*; tanto las oficiosas, que más adelante califica de ‘contrato social’ –un término *rosseauniano* que probablemente hace referencia a un sistema de normas y valores autoimpuesto por mutuo acuerdo por un grupo determinado (!)- como de las normas de la Administración; la Ley, al fin y al cabo. En definitiva, y aquí encontramos resumidas dos de las críticas que desde otras asociaciones situadas más *a la izquierda* se realizan hacia la plataforma ‘Salvem el Cabanyal’, la plataforma no pretende una revisión de la estructura económica y política que hace posible la gentrificación (el sistema especulativo y neoliberal que entiende la ciudad como su negocio), tal y como ellos mismos han admitido y matizado en diversos debates públicos (Grup Aürt, 2015) y, además, ‘Salvem el Cabanyal’ parece sentirse relativamente cómoda una vez la batalla al Gobierno del Partido Popular ha sido ganada y el Ayuntamiento lo dirigen partidos con los que se identifican, de sensibilidad socialdemócrata. Su posición, en definitiva, puede corresponder a la de aquellos que creen posible una economía solidaria y equitativa dentro del Estado y del sistema económico actual (Grup Aürt, 2015).

Además, la ‘Plataforma Salvem el Cabanyal’ asociaba la gentrificación exclusivamente a la ampliación de Blasco Ibáñez (‘con la paralización de plan municipal hemos conseguido un gran éxito frente al proceso gentrificador (...)’, (Plataforma Salvem el Cabanyal, 2015)), y no parecen contemplar que cualquier tipo de revalorización económica del barrio, sea o no provocada por la ya inexistente prolongación, generará gentrificación en un futuro, con todas sus consecuencias negativas (Grup Aürt, 2015). Y, con esa preocupación casi exclusiva por reponer al Cabanyal de la degradación física, social y económica, se teme que la principal plataforma vecinal acepte cualquier solución que favorezca la reactivación comercial, la regeneración urbana y asegure la paz social, incluso a costa de generar ulteriores procesos gentrificadores que, más temprano que tarde, se revuelvan contra los propios vecinos. Podría ser deseable que la ‘Plataforma Salvem el Cabanyal’ actualizase sus objetivos y revisase qué situaciones suponen riesgo para el barrio, puesto que si bien la ampliación ya forma parte del pasado, la sombra de la gentrificación se proyecta sobre el barrio con más fuerza que nunca y es necesario tomar conciencia de ello.

Por otro lado, la postura del Ayuntamiento será clave para orientar el futuro del Cabanyal en uno u otro sentido. Sin lugar a dudas, arrasar parte del barrio para prolongar la avenida ya no está entre los planes del consistorio y la sensibilidad de que la renovación y regeneración urbana es una emergencia es compartida por el nuevo Gobierno. Sin embargo, cabe preguntarse hasta qué punto el consistorio es consciente de ser parte necesaria en iniciativas políticas y decisiones que pueden fomentar -de manera voluntaria o no- la gentrificación.

Luchar contra la degradación del barrio en todos sus niveles parece el principal cometido del Ayuntamiento. En palabras del concejal de Desarrollo Urbano, ‘estamos en un tiempo nuevo, en el que la rehabilitación, regeneración y renovación urbana son objetivos irrenunciables’ (Levante, 2016a). En los últimos meses el consistorio está anunciando la concesión de fondos y la introducción de medidas y cambios para propiciar la regeneración del barrio, tanto a nivel de espacio público como de edificación. En abril de 2016, la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar –antes Cabanyal 2010-, participada por el

Ayuntamiento y por la Generalitat y encargada de las compras de viviendas para su posterior derribo durante el gobierno del Partido Popular, sufrió unas modificaciones en sus estatutos y fue replanteada como una suerte de empresa pública destinada a la rehabilitación del barrio, gestionando obras, rehabilitando viviendas y urbanizar, entre muchas otras atribuciones (Levante, 2016a). Tras ello, un conjunto de partidas económicas por 12,7 millones de euros serán destinadas hasta el año 2017, a las que se le deberían añadir 11 millones de euros de la reformulación de la inversión prevista para la ejecución de la avenida de San Pedro, ahora anulada; de esta cantidad, 4,7 millones están reservados para el año 2016 (El País, 2016a), y servirán para comenzar en septiembre obras de urbanización, mejora de la red de colectores y de rehabilitación de viviendas tanto públicas como privadas (El País, 2016b). Además, en enero del 2016 se envía al Ministerio de Fomento la estrategia EDUSI, promovida y convocada por el propio ministerio, con cofinanciación de los fondos europeos FEDER (Azorín *et al.*, 2016), que pretende obtener un montante por un total de 15 millones de euros aportados desde los fondos europeos y otros 15 millones que necesariamente deberá facilitar el Ayuntamiento para completar dicho plan (El Periòdic, 2015). Para conocer mejor dicha estrategia, recomendamos la lectura de la propia EDUSI; en cualquier caso, entre sus objetivos principales encontramos los de la regeneración física, económica y social del barrio, la mejora del contexto laboral y del tejido comercial, la creación de infraestructuras necesarias y medidas de carácter medioambiental y sostenible, etcétera. Además, también se ha planteado iniciativas para reactivar el tejido comercial, como la reducción en un 70% del Impuesto de Actividades Económicas a comercios situados en la zona anteriormente afectada por el PEPRI – con algunas excepciones en su aplicación- (Valencia Plaza, 2015).

Las malas condiciones tanto del espacio público como del tejido socioeconómico del Cabanyal, que ya hemos comentado con anterioridad, hacen evidente que es necesario acometer por un lado obras y reformas de reurbanización y de acondicionamiento digno de las calles y plazas, reparando los desperfectos que la estrategia de dejadez ha causado y, por otro lado, promover iniciativas que permitan mejorar las condiciones sociales y económicas de un complejo conjunto

poblacional castigado y empobrecido. Sin embargo, y tomando como precedente el barrio de Russafa, las políticas de reformas urbanísticas (ampliación de aceras, pavimentado de calles, introducción de nuevo mobiliario, reurbanizado...) así como las de impulso y fomento de ciertos sectores de actividad económica (potenciar el surgimiento de negocios dedicados a la hostelería o a la cultura; nos remitimos de nuevo al caso de Russafa) pueden propiciar y fomentar la gentrificación mediante la revalorización del propio barrio. De todo esto resulta, por tanto, una postura ambivalente, podríamos decir hasta contradictoria: es necesario –incluso urgente–, por ejemplo, reparar las calles y reurbanizarlas, pero es igualmente necesario ser conscientes de que este fenómeno de mejora del Cabanyal puede conllevar la revalorización y por tanto la gentrificación del barrio.

Por supuesto, la gentrificación no comienza con el simple asfaltado de unos baches del firme, sino que responde a conjuntos de medidas y de acciones que conducen al aumento del valor: la revalorización económica, que permite la obtención de plusvalía mediante la especulación, es *conditio sine qua non* para la gentrificación. Planes de regeneración y rehabilitación urbana como el propuesto por, por ejemplo, la EDUSI, son *necesarios* para el barrio, pero pueden conducirlo de una forma colateral a ser el futuro escenario gentrificado de Valencia; se trata de acciones deseables pero que pueden tener consecuencias negativas.

Otra acción que acelera la gentrificación pero es sin duda imprescindible acometer en el Cabanyal es la rehabilitación y acondicionamiento del parque de viviendas. El estado ruinoso de fachadas, elementos constructivos e incluso de la estructura de muchas viviendas hace que sea prácticamente una emergencia comenzar cuando antes las labores de rehabilitación para evitar dañar aún más el patrimonio. Los fondos provenientes de la EDUSI no contemplan ser destinados a la mejora del parque de viviendas (alternativas, 1); sí que está previsto, sin embargo, que las partidas de 12,7 millones de euros permitan y apoyen la rehabilitación de, aproximadamente, 300 viviendas (El Mundo, 2016), tanto de propiedad pública como privada. Además, tal y como ya señalamos, la sociedad Plan Cabanyal-

Canyamelar tiene en propiedad unas 350 viviendas, muchas de ellas en estado de ruina, que requerirían de rehabilitación integral.

Si la mejora del espacio público y del tejido comercial es un factor de importancia a la hora de fomentar la revalorización del barrio, gracias a la cual es posible la especulación –y por tanto la gentrificación–, el acondicionamiento del parque de viviendas tiene una repercusión todavía mayor en esta revalorización: como parece razonable, el *producto* urbano que genera una obtención de rédito económico mayor es, por excelencia, la vivienda, así como también pueden serlo los bajos comerciales y similares.

Una mejora en el parque de viviendas aumentará el valor de éstas y, por tanto, el coste de acceso a la vivienda en el barrio será mayor e inasumible para aquellos con menor capacidad adquisitiva, tal y como hemos referenciado a lo largo de este trabajo. La ejecución de simples labores de acondicionamiento, de mantenimiento y reparación, de rehabilitación o incluso mejoras en la estabilidad estructural (acciones muy necesarias en el Cabanyal) fomentará que el mercado de la vivienda se dispare en el barrio. De hecho, distintos agentes inmobiliarios han percibido ya la oportunidad de negocio que el Cabanyal puede ofrecerles, y distintas inmobiliarias han comenzado a abrir en el barrio (El Mundo, 2015). Finalmente, la singularidad del hecho de que el Ayuntamiento posea un parque público de viviendas muy reseñable hace la situación, si cabe, mucho más compleja e interesante y, tal y como explicaremos en el último apartado de este texto, puede conformar una de las líneas principales de contingencia frente al fenómeno especulador y gentrificador. Brevemente añadiremos que, por su parte, el Ayuntamiento ha mostrado su firme vocación de mantenerlas en propiedad, a pesar de la evidente dificultad para encarar el esfuerzo económico que supone la rehabilitación de dichas viviendas (Levante, 2016b). Sin embargo, de forma a priori contradictoria con esta declaración de intenciones, en abril del año 2016 el Ayuntamiento subastó un lote de trece propiedades con la excusa de, según la sociedad Cabanyal-Canyamelar, conseguir fondos desde el sector privado para iniciar el proceso de rehabilitación (ABC, 2016a).

Como podemos observar, la intención desde el Ayuntamiento no es la de fomentar la gentrificación, o al menos en esos términos expresan su voluntad hacia el barrio. Aun así, las necesarias medidas de regeneración urbana, tanto a nivel de espacio público y de parque de viviendas como de reactivación del tejido económico pueden generar la revalorización del barrio y su posterior gentrificación. Además, la ejecución de medidas directamente opuestas a la teórica intención del Ayuntamiento –como la subasta de viviendas- incide en esta aparente contradicción.

Desde este apartado se pretende enunciar la teoría de que muchas iniciativas municipales –así como muchas reclamaciones vecinales-, que a priori son de necesaria y urgente aplicación, pueden potenciar colateralmente la gentrificación del barrio y repercutir negativamente en sus vecinos. Hay que ser conscientes de que algunas medidas que es imprescindible tomar pueden desembocar en este escenario, y tanto desde la Administración como desde las plataformas vecinales será necesaria una constante vigilancia y un análisis crítico del desarrollo y evolución del barrio, así como la programación de contramedidas potentes y efectivas que eviten que el Cabanyal y sus habitantes sean la siguiente víctima de la gentrificación en la ciudad de Valencia.

## Un arma de doble filo: la vivienda en el Cabanyal.

Como colofón a este texto intentaremos dilucidar qué importancia detenta la vivienda pública en el barrio del Cabanyal, y cómo una forma u otra de gestión del patrimonio público en el barrio puede ser un acicate a la gentrificación o bien, hoy por hoy, la línea de defensa más efectiva.

Preliminarmente, surge una duda muy razonable: ¿es posible detener la gentrificación? El abanico de respuestas es variado, comenzando por aquellos que afirman que la gentrificación es una etapa ‘natural’ de las ciudades y puede ser incluso algo deseable: ‘(...) los procesos de los que estamos hablando en buena medida son naturales y saludables; no siempre pueden ser anatomizados como esencialmente malignos (...)’ (Lucio, 2013). Hablar de un fenómeno ‘natural’ es hacerlo de algo inevitable, y calificar la gentrificación como ‘saludable’ parece cuando menos parcial si recordamos una de sus consecuencias más graves e injustas: la contrastada realidad de los desplazamientos ocasionada por el propio proceso. Así, ‘la capacidad económica (...) es la que determina el emplazamiento y permanencia en un sector (...). Los pobres siempre podrán verse desplazados en función de las necesidades de acumulación de capital’ (Díaz y Rabasco, 2013).

Por otro lado, entre aquellos críticos con el proceso y conscientes de sus consecuencias negativas, podemos encontrar dos posiciones. Primero, aquella consciente de que la gentrificación es una dinámica del sistema actual (económico y político) y que asegura que, sin desarticular el contexto que lo hace posible -esto es, sin ‘perspectiva revolucionaria de cambio de sistema’ (Grupo Aürt, 2015, p. 18)-, la gentrificación va a continuar imparables su camino. Es un proceso asociado al Capital y al Estado y, por tanto, si esta estructura continúa vigente, la gentrificación encontrará el marco idóneo donde desarrollarse. La única solución, la definitiva pasa, necesariamente, por la *revolución*, por una subversión profunda en el sistema que cambie los paradigmas que hacen posible este proceso; aquí encontraremos las sensibilidades libertarias, anarquistas y más *radicales* -en tanto que señalan a la raíz de la cuestión-. A pesar del acertado análisis, a grandes rasgos la dificultad de aplicar esta solución profundamente transformadora es

manifiesta, ya que la instauración de un nuevo sistema politicoeconómico es, como poco, compleja y prolongada en el tiempo, y sobre esto se formula la principal crítica a esta posición.

La segunda postura crítica con la gentrificación es aquella que confía en que, sin renunciar a la vigencia del sistema económico y político, quede sitio para una economía solidaria y equitativa en la que el Estado, mediante sus políticas públicas y sus agentes (como, por ejemplo, los Servicios Sociales), pueda subvertir los mecanismos de mercado que favorecen la especulación con la ciudad (Díaz y Rabasco, 2013). A la vista de la aparente impunidad del poder económico para esquivar los controles por parte del Estado, cuando no la completa complicidad de la Administración con sus intereses, parece que el escepticismo en torno a este punto de vista y hacia la capacidad del poder público o a su buena voluntad puede quedar justificado. La crítica a esta postura consiste, básicamente, en asegurar que a lo sumo podremos subsanar los síntomas y no la causa profunda de la gentrificación, que es el propio sistema.

En cualquier caso, y descartando por completo las posturas pro-gentrificación por su falta de crítica hacia las dinámicas urbanas neoliberales y su miopía hacia los efectos netamente negativos que conllevan, podemos adoptar lo ‘mejor’ de las posiciones críticas, a saber: el acertado análisis estructural de aquellos que consideran que el actual sistema económico, el propio Estado y sus administraciones son los responsables últimos -o al menos actores necesarios- de que ocurra la gentrificación y por otro lado la voluntad propositiva de aquellos que configuran estrategias desde o contando con la Administración como parte imprescindible de iniciativas que pongan coto al proceso. Quizá pueda ser contradictorio acusar al ‘sistema’ de promover la gentrificación y a la vez proponer estrategias que necesariamente pasan por el apoyo y necesitan de los medios de la Administración, pero la gentrificación es un proceso imparable y constante y cualquier piedra que se pueda colocar en su camino es bienvenida. Además, puede ser poco recomendable desestimar capacidades e iniciativas que surjan desde la Administración por su mera procedencia, puesto que los recursos públicos son numerosos y de importancia y, bien empleados, pueden ser un aliado clave en la oposición a la gentrificación. Lo que sí

que no hay que descuidar de ninguna de las maneras es el control público hacia la propia Administración y evaluar sus estrategias de forma imparcial y aguda, ya que no siempre las instituciones políticas se encontrarán del lado de los vecinos del barrio, como se pudo comprobar durante los años de la prolongación de Blasco Ibáñez. En esta labor, las asociaciones vecinales juegan un papel clave, siendo la primera línea de contingencia frente a posibles actitudes, acciones y políticas hostiles o inadecuadas desde el Ayuntamiento o desde la Generalitat.

Por todo lo anteriormente expuesto, consideramos que la Administración es un agente de relevancia a la hora de poner coto a la gentrificación y tendrá que realizar un uso responsable y una gestión coherente de sus medios con el fin de frenar, en la medida de lo posible, el proceso gentrificador. Si bien muchas de las estrategias que se han planteado desde los poderes públicos han sido analizadas previamente –y se ha intentado dilucidar su necesidad, sus aciertos y sus riesgos–, profundizaremos ahora en uno de los elementos clave que pueden decantar definitivamente la balanza en favor del barrio del Cabanyal o en contra suya. Nos referimos al enorme parque público de viviendas en manos del Ayuntamiento y de la Generalitat.

Un total de 368 viviendas y 128 solares (fruto de la demolición de 306 viviendas) son de propiedad pública, bien de la sociedad Plan Cabanyal-Canyamelar o del propio ayuntamiento o consellería. La mayoría de las 368 viviendas se encuentran ‘en mal estado de conservación, con una estética, habitabilidad e incluso (...) estabilidad estructural muy afectadas’ (Gradolí *et al.*, 2015). Por ello, importantes labores de reparación y rehabilitación serían imprescindibles en las viviendas todavía en pie, además de obras de reconstrucción de la edificación necesarias en los solares originados tras los derribos. Potencialmente, la Administración tiene a su disposición uno de los parques públicos de vivienda más numerosos en toda la ciudad, pero necesita de una importantísima inversión para poder transformarlo en operativo y funcional; la Administración posee una cantidad excepcional de recursos físicos pero financieramente es incapaz de afrontar la inversión necesaria para ejecutar las rehabilitaciones y reconstrucciones necesarias.



11. Fotoplano actual del centro del barrio del Cabanyal. En verde, las viviendas en buen estado; en rojo, las viviendas en mal estado. En amarillo, los solares. Las viviendas de titularidad pública se encuentran marcadas con un punto negro.

Frente a esta situación, dos son las opciones. La primera es la venta –total o parcial- del patrimonio público, bien con el fin de recaudar fondos para rehabilitar el parque de viviendas restante en manos de la Administración o bien para desentenderse de la costosa y difícil gestión de las viviendas y solares adquiridos por el anterior equipo de gobierno y acelerar, poniéndolo en manos privadas, la rehabilitación física del barrio. La contrapartida más evidente es que la inyección de propiedades públicas al libre mercado de vivienda alimenta directamente la especulación inmobiliaria y, con ello, favorece la revalorización económica y por tanto la gentrificación –como ejemplo de la buena acogida de los bienes públicos desde el ámbito privado, el éxito de la subasta de siete propiedades públicas en mayo del 2016, que suscitó el interés del sector inmobiliario privado (ABC, 2016b)-. Además, otros inconvenientes de la venta son ‘de carácter ético’, por ‘vender en situación inmobiliaria favorable unos bienes adquiridos en situación de presión urbanística’, e incluso legales, por ‘la posible aparición de propietarios *reversionistas*, que reclamen el derecho a la devolución de su propiedad una vez que el plan urbanístico que motivó la compra de patrimonio ha dejado de existir’ (Azorín *et al.*, 2016b, p. 3).

Podríamos afirmar que, en esta opción descrita, el fin último de los bienes –por ahora públicos- es beneficiar a la minoría que los adquiera para hacer negocio con ellos. Por ello, la alternativa a la venta pasa por establecer que el objetivo del patrimonio público es el bien común y, por tanto, el parque de viviendas perteneciente a la Administración debe tener como finalidad el beneficio colectivo y no solamente el de aquellos que consigan hacerse con él. Sin embargo, no hemos de olvidar la barrera económica -por parte del Ayuntamiento y Generalitat- que hoy por hoy parece insalvable en lo concerniente a la rehabilitación del parque inmobiliario y de la reconstrucción de las viviendas derribadas. Probablemente la opción idónea pasaría por la incorporación de las viviendas una vez rehabilitadas o reedificadas al escaso parque público municipal, pasando a ser viviendas protegidas; sin embargo, no parece posible ese escenario a corto plazo, y la urgencia de emprender acciones que eviten el colapso y desaparición del patrimonio es un factor de importancia a la hora de tomar unas decisiones u otras. Así pues, es

necesario buscar qué modelo permite comenzar cuando antes labores de rehabilitación del patrimonio, teniendo siempre en cuenta que el fin último de la propiedad pública es el bien común.

Analicemos el modelo cooperativo Andel.

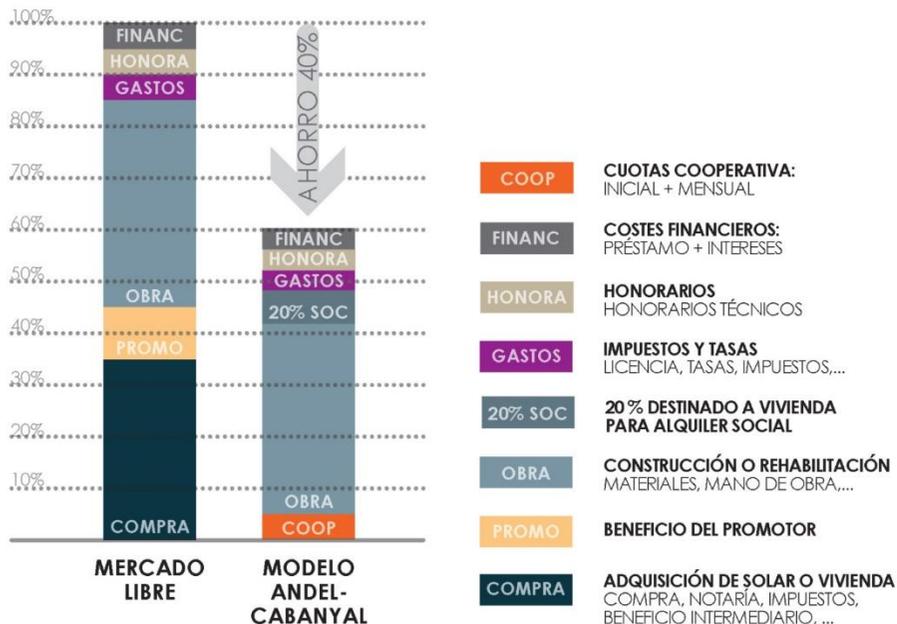
El sistema cooperativo Andel, también conocido como sistema escandinavo, propone una fórmula mixta público-privada que recoge las ventajas del modelo cooperativo tradicional de nuestro país, ampliándolas. En primer lugar, la propiedad de la vivienda no es del usuario o del cooperativista, sino que pertenece a la propia cooperativa o estructura de gestión, de titularidad pública, quien cede su uso a unos inquilinos que pagan un canon mensual, de por vida y transmisible por herencia. Los cooperativistas, mediante el pago de una cuota inicial (que se retornará una vez se abandone la cooperativa) y otras mensuales (destinadas a pagar el coste de la obra de construcción o rehabilitación, principalmente) tendrán derecho al uso y disfrute de la vivienda. De alguna manera, se trata de un sistema intermedio entre la compra y el alquiler, que elimina o reduce el efecto barrera propio de las hipotecas –ya que muchos posibles usuarios no están dispuestos o no pueden permitirse afrontar un préstamo hipotecario- y además ofrece más estabilidad que el alquiler, ya que éste no se encuentra sometido a las fluctuaciones del mercado. En segundo lugar, la vivienda permanece *siempre* (realmente la cesión a la cooperativa se suele realizar por un periodo de 99 años) en propiedad de la cooperativa, por lo que nunca se introducen en el libre mercado. Esto permite, básicamente gracias al importante volumen que supone todo el parque público en el Cabanyal, controlar o regular los precios del mercado de vivienda, permitiendo *deshinchar* la burbuja del coste del acceso a la vivienda en una zona determinada o en un barrio (Azorín *et al.*, 2016b, p. 4).

Como podemos observar en el siguiente gráfico, dentro del ‘libre mercado’ el coste principal se concentra en el coste de adquisición del solar o de la vivienda para introducirlo en la cooperativa, así como la obra de construcción o rehabilitación, y también en menor medida el de la promoción. En el modelo Andel, el coste de la compra desaparece, así como el de la promoción, y aparece el correspondiente a la financiación de viviendas de alquiler social –explicado más adelante-; la diferencia

entre un modelo y otro es de aproximadamente un 40%, a favor del modelo Andel.

Jurídicamente, el Ayuntamiento debería ceder sus propiedades (patrimonio de suelo y edificios) en el barrio a una estructura de gestión, que dispondría del derecho de superficie de estas propiedades por un periodo de 99 años –en el derecho de superficie el concedente otorga a otra parte el derecho a levantar en el suelo de su propiedad edificación bajo determinadas condiciones-. Así, sería esta estructura de gestión la encargada de rehabilitar, gestionar y distribuir las propiedades (Azorín *et al.*, 2016b, p. 6).

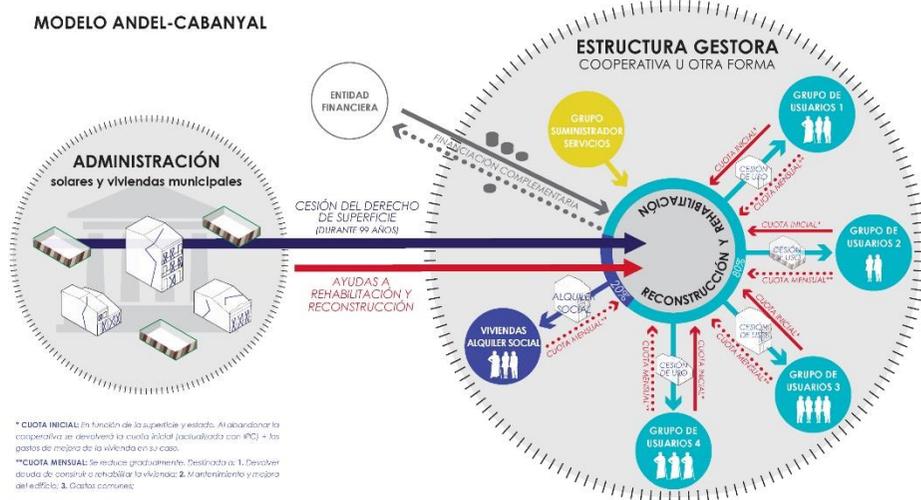
Ya hemos apuntado algunas ventajas de carácter económico del sistema cooperativista. La sustitución del promotor-especulador por la figura del promotor colectivo reduce el precio final de la propia ‘promoción’ de viviendas, y además la vivienda queda siempre en posesión de la cooperativa, impidiendo su entrada en el mercado inmobiliario, evitando una hipotética especulación y limitando así la capacidad de esta propiedad de participar en el proceso gentrificador –además de regular el precio del mercado-. Por otro lado, la cesión de viviendas o de solares por parte de la Administración elimina el gasto de la compra del inmueble o del terreno. Este menor coste global, además de evitar que la vivienda participe de las dinámicas especuladoras, hace posible que el patrimonio público sea puesto en uso con más facilidad y rapidez.



12. Esquema comparativo entre el modelo de libre mercado y el sistema Andel de los costes de promoción de una vivienda

Finalmente, uno de los objetivos de la cooperativa –enmarcado dentro de las estrategias antigentrificación- es garantizar el acceso a cualquier perfil social, e incluso priorizando a ciertos grupos vulnerables o en riesgo de exclusión. Gracias al menor coste del sistema cooperativo, es viable dedicar un porcentaje determinado de las viviendas a vivienda de alquiler social: los socios ‘solventes’ de la cooperativa pueden financiar sin comprometer la sostenibilidad del modelo un porcentaje de aproximadamente el 20% del parque de viviendas para dedicarlas a este fin. En definitiva, una de las finalidades del modelo Andel es garantizar el acceso a la vivienda a cualquier segmento económico poblacional, ya que es necesario para evitar la segregación propia del fenómeno gentrificador de aquellos estratos que no puedan permitirse vivir en el barrio a causa de un aumento del precio del alquiler o de la compra.

Sin duda, existen ciertas reticencias hacia el modelo, en parte debidas a la falta de experiencias previas en España, así como a la consiguiente inexistencia de estructuras de gestión. Sin embargo, el respaldo por parte de la Administración y la voluntad política manifiesta para implantar el sistema cooperativo (Oliver, 2016) hace que sea viable que Valencia se convierta en punta de lanza en la implantación de este modelo de gestión. Otras ciudades europeas están centrando la lucha



13. Esquema de funcionamiento del sistema An-del.

antigentrificación en la compra de viviendas para ‘contener’ al mercado inmobiliario regulando a la baja los precios de cesión o alquiler de dichas viviendas; en definitiva, creando una importante flota de parque público que sirva como freno a procesos gentrificadores ya relativamente incipientes. El caso de París es revelador, donde una suerte de ‘anillo de contención’ formado por una mayor presencia de vivienda pública está frenando los procesos elitizadores (Plataforma Arquitectura, 2015). En cualquier caso, queda contrastado que el control de los excesos del mercado inmobiliario, tendente a la revalorización gracias a dinámicas especulativas, se puede ejercer regulando los precios del alquiler o cesión del uso de un número destacable de propiedades públicas.

Regresando a nuestra ciudad, las particulares condiciones de partida en materia de vivienda pública en el Cabanyal, la situación de emergencia en la que se encuentra el patrimonio arquitectónico –y el barrio en general- y la voluntad manifestada por parte del consistorio, así como su falta de capacidad económica, hace que la implantación del sistema cooperativo Andel pudiese ser viable en relativamente poco tiempo. La regulación del mercado inmobiliario y del coste de acceso a la vivienda no será la única estrategia necesaria a adoptar para evitar que la gentrificación impacte en el barrio del Cabanyal y en sus vecinos, pero es una de las cuestiones más trascendentes en estos momentos clave para el futuro del barrio.





## BIBLIOGRAFÍA

- ABC. (2005). “Arranca la sociedad «Cabanyal 2010», que nombrará gerente en su primera reunión tras el verano”. *Diario ABC*. 27 de julio de 2005, extraído de [http://www.abc.es/hemeroteca/historico-27-07-2005/abc/Valencia/arranca-la-sociedad-cabanyal-2010-que-nombrara-gerente-en-su-primera-reunion-tras-el-verano\\_204077077550.html](http://www.abc.es/hemeroteca/historico-27-07-2005/abc/Valencia/arranca-la-sociedad-cabanyal-2010-que-nombrara-gerente-en-su-primera-reunion-tras-el-verano_204077077550.html)
- \_\_\_\_\_ (2016a). “El Ayuntamiento pone a la venta sus primeras propiedades en el Cabanyal-Canyamelar”. *Diario ABC*. 19 de abril de 2016, extraído de [http://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/abci-ayuntamiento-pone-venta-primeras-propiedades-cabanyal-canyamelar-201604191711\\_noticia.html](http://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/abci-ayuntamiento-pone-venta-primeras-propiedades-cabanyal-canyamelar-201604191711_noticia.html)
- \_\_\_\_\_ (2016b). “El Ayuntamiento recibe ofertas para los (sic) primeras propiedades a la venta en el Cabanyal-Canyamelar”. *Diario ABC*, 29 de abril de 2016, extraído de [http://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/abci-ayuntamiento-recibe-ofertas-para-primeras-proviiedades-venta-cabanyal-canyamelar-201604291638\\_noticia.html](http://www.abc.es/espana/comunidad-valenciana/abci-ayuntamiento-recibe-ofertas-para-primeras-proviiedades-venta-cabanyal-canyamelar-201604291638_noticia.html)
- Airbnb, *Islington* (n.d.). Extraído en julio de 2016, de <https://www.airbnb.es/Locations/London/islington>
- Azorín, F., Català, L., Caparrós, P., González, I. y Raga, E. (2016a). Más allá del simulacro: redacción colaborativa de la E.D.U.S.I. del barrio del Cabanyal-Canyamelar-Cap de França (Valencia). *Sociologiadós*, 1(1), 119-140.
- Azorín, F., Ballester, F., Gradolí, C., Herrero, T., Raga, E. y Varea, A. (2016b). Alternativas a la venta del patrimonio municipal del barrio de Cabanyal-Canyamelar. Valencia (no publicado).

- Benito, F. (2012). Valencia y el mar. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (pp. 41-55). Valencia: Universitat Politècnica de València.
- Colomer, V. (2012). Valencia-El Cabanyal. Continuidad imposible – articulación necesaria. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (pp. 88-106). Valencia: Universitat Politècnica de València.
- Cucó, J. (2013). La ciudad pervertida. Explorando la fórmula de renovación urbana de la Valencia glocalizada. En Cucó, J. (dir.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 7-15). Barcelona: Anthropos Editorial.
- Deutsche, R. y Ryan, C. G. (1984). «The fine art of gentrification». En Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.), *El mercado contra la ciudad* (pp. 27-52). Madrid: Traficantes de sueños.
- Díaz, I. y Rabasco, P. (2013). ¿Rehabilitación sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centros de Buenos Aires y Montevideo. *Cuadernos Geográficos*, 52(2), 99-118
- El Mundo. (2015). “El Cabanyal, en el espejo de Ruzafa”. *El Mundo*. 7 de septiembre de 2015, extraído de <http://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2015/09/06/55eb24fae2704e96698b457a.html>
- \_\_\_\_\_ (2016). “12 millones para comenzar la regeneración urbana en el Cabanyal”. *El Mundo*. 7 de junio de 2016, extraído de <http://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2016/06/07/5756cf7122601d1a558b45de.html>
- El País. (2012). “El Cabanyal se une para pedir la rehabilitación del barrio”. *El País*. 27 de julio de 2012, extraído de [http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/07/27/valencia/1343418164\\_966675.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2012/07/27/valencia/1343418164_966675.html)

\_\_\_\_\_ (2015). “El Ayuntamiento de Valencia deroga el plan de Barberá para El Cabanyal”. *El País*. 30 de julio de 2015, extraído de [http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/07/30/valencia/1438245422\\_684725.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2015/07/30/valencia/1438245422_684725.html)

\_\_\_\_\_ (2016a). “Ribó firma un convenio con el Consell para regenerar el Cabanyal”. *El País*. 7 de junio de 2016, extraído de [http://ccaa.elpais.com/ccaa/2016/06/07/valencia/1465316059\\_916495.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2016/06/07/valencia/1465316059_916495.html)

\_\_\_\_\_ (2016b). “Urbanismo anuncia obras en el Cabanyal a la vuelta del verano”. *El País*. 27 de junio de 2016, extraído de [http://ccaa.elpais.com/ccaa/2016/06/27/valencia/1467047909\\_345542.html](http://ccaa.elpais.com/ccaa/2016/06/27/valencia/1467047909_345542.html)

El Periòdic. (2015). “Presentación pública de la estrategia *Va Cabanyal!*”. *El Periòdic*. 22 de diciembre de 2015, extraído de [http://www.elperiodic.com/valencia/noticias/412520\\_presentacion-publica-estrategia-cabanyal!.html](http://www.elperiodic.com/valencia/noticias/412520_presentacion-publica-estrategia-cabanyal!.html)

Gradolí, C., González, I., Raga, E., Azorín, F., Giner, I. ... Vilaplana, S. (2015). EDUSI: Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado Cabanyal-Canyamelar-Cap de França. Extraído en junio de 2016, de <http://vacabanyal.org/wp-content/uploads/2016/01/edusivalencia11enero.pdf>

Grup Aürt. (2015). De la prolongació a la gentrificació. Extraído en enero de 2016, de <https://ateneullibertaricabanyal.files.wordpress.com/2015/10/de-la-prolongacic3b3-a-la-gentrificacic3b3-cabanyal-2015.pdf>

Hackworth, J. (2002). «Post-Recession gentrification in New York city», *Urban Affairs Review*, 37(1), 815-843

Harvey, D. (2008, septiembre - octubre). «The right to the city», *New Left Review*, (53). Extraído en enero de 2016, de <https://newleftreview.org/II/53/david-harvey-the-right-to-the-city>

La Vanguardia. (2013). “Barcelona bate el récord anual este fin de semana con 17 cruceros y 64.000 visitantes”. *La Vanguardia*. 17 de mayo de 2013, extraído de <http://www.lavanguardia.com/viajes/20130517/54374161165/barcelona-record-anual-cruceros-vistantes.html>

Las Provincias. (2015a). “«Me voy tras poner a Valencia en el mapa»”. *Las Provincias*. 13 de junio de 2015, extraído de <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201506/13/tras-poner-valencia-mapa-20150613003505-v.html>

\_\_\_\_\_ (2015b). “El Ayuntamiento coloca la primera verja en un parque por el botellón”. *Las Provincias*. 30 de marzo de 2015, extraído de <http://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/201503/29/ayuntamiento-coloca-primera-verja-20150329172253.html>

Levante. (2007). “La policía aumenta la presión sobre los inmigrantes en Russafa”. *Levante, El Mercantil Valenciano*. 12 de mayo de 2007, extraído de <http://www.levante-emv.com/portada/3529/policia-aumenta-presion-inmigrantes-russafa/299085.html>

\_\_\_\_\_ (2016a). “El tripartito autoriza a la sociedad Plan Cabanyal a urbanizar el barrio”. *Levante, El Mercantil Valenciano*. 22 de abril de 2016, extraído de <http://www.levante-emv.com/valencia/2016/04/22/tripartito-autoriza-sociedad-plan-cabanyal/1407689.html>

- \_\_\_\_\_ (2016b). “El tripartito autoriza a la sociedad Plan Cabanyal a urbanizar el barrio”. *Levante: El Mercantil Valenciano*. 22 de abril de 2016, extraído de <http://www.levante-emv.com/valencia/2016/04/22/tripartito-autoriza-sociedad-plan-cabanyal/1407689.html>
- Lucio, R. (2013). Luces y sombras de la gentrificación: a propósito de un paseo por Triball. Extraído en julio de 2016, de <http://www.todoporlapraxis.es/?p=1605>
- Marcuse, P. (1985). «Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City», *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195-240
- Montaner, J. M., Muixí, Z. (2011). *Arquitectura y política*. Barcelona: Gustavo Gili
- Moreno, V. (2014). ¿Crónica de una gentrificación anunciada? El caso de Ruzafa en Valencia. Extraído en Julio de 2016, de <http://www.paisajetransversal.org/2014/02/cronica-de-una-gentrificacion-anunciada.html>
- Nerman, K. y E. Wyly (2006). «The right to stay put, revisited: gentrification and resistance to displacement in New York City», *Urban Studies*, 43(1), 23-57
- Nick, T., Peck, J. y Brenner, N. (2009, marzo). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales*, (66). Extraído en julio de 2016, de <http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3532>
- Observatorio Metropolitano de Madrid (2015). Introducción. En Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.), *El mercado contra la ciudad* (pp. 17-26). Madrid: Traficantes de sueños.

- Oliver, M. (2016, 23 de abril). “Cesión mejor que venta”. *Levante, El Mercantil Valenciano*. Extraído de <http://www.levante-emv.com/valencia/2016/04/23/cesion-mejor-venta/1408022.html>
- Peck, J. (2005). «Struggling with the Creative Class». En Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.), *El mercado contra la ciudad* (pp. 53-106). Madrid: Traficantes de sueños.
- Plataforma Arquitectura. (2015). “París anuncia medidas radicales para detener gentrificación”. *Plataforma Arquitectura*, 5 de enero de 2015, extraído de <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/759328/paris-anuncia-medidas-radicales-para-detener-gentrificacion>
- Plataforma Salvem el Cabanyal. (2015). «Manifest febrer 2015». Extraído en julio de 2016, de <http://www.cabanyal.com/nou/manifest-de-la-plataforma-febrer-2015/>
- \_\_\_\_\_ (2016). Por la convivencia social en el Cabanyal. Extraído en julio de 2016, de <http://www.cabanyal.com/nou/2016/02/01/per-la-convivencia-social-al-cabanyal/?lang=es>
- Romero, L. y Lara, L. (2015). De barrio-problema a barrio de moda: Gentrificación comercial en Russafa, el “Soho” valenciano. *Anales de Geografía*, 35(1), 187-212
- Ruiz, M. y García, P. (2013). Disolución del lugar y espacios del miedo en el Cabanyal. En Cucó, J. (dir.), *La ciudad pervertida. Una mirada sobre la Valencia global* (pp. 67-92). Barcelona: Anthropos Editorial.
- Sanchis, A. (2012). El Cabanyal-Canyamelar, patrimonio cordial de Valencia. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (pp. 15-36). Valencia: Universitat Politècnica de València.

Slater, T. (2006). «The Eviction of Critical *Perspectives* from Gentrification Research». En Observatorio Metropolitano de Madrid (coord.), *El mercado contra la ciudad* (pp. 107-144). Madrid: Traficantes de sueños.

Valencia Plaza. (2015). “A quién le sube y a quién le baja los impuestos Joan Ribó”. *Valencia Plaza*. 16 de septiembre de 2015, extraído de <http://valenciaplaza.com/a-quien-le-sube-y-a-quien-le-baja-los-impuestos-joan-ribo>

## BIBLIOGRAFÍA IMÁGENES

1. ©Marlin Momber, 1986. Extraída de  
[http://farm6.static.flickr.com/5281/5308638653\\_d2d4e8debc.jpg](http://farm6.static.flickr.com/5281/5308638653_d2d4e8debc.jpg)
2. Elaboración propia.
3. Sin autoría identificable. Extraída de  
<https://pbs.twimg.com/media/ByEZUDICAAAW5Ki.jpg>
4. Superposición del *Plan Geográfico de la población de la playa de la ciudad de Valencia* (1796, plano inédito, ©Biblioteca Nacional de España, Mr/42/343) con el *Plano del Término Municipal de Valencia* en 1941 (reproducción fotomecánica del Archivo Cartográfico de la Escuela de Arquitectura de Valencia).  
Plano extraído de: Herrero, L. y Varea, A. (2012). El Cabanyal, un proyecto permanente. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (p. 71). Valencia: Universitat Politècnica de València.
5. Plano extraído de: Perezpérez, M. (2012). La ciudad dual. Transformación urbana de los Poblados Marítimos tras su anexión a Valencia en 1897. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (p. 155). Valencia: Universitat Politècnica de València.
6. Plano extraído de: Perezpérez, M. (2012). La ciudad dual. Transformación urbana de los Poblados Marítimos tras su anexión a Valencia en 1897. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (p. 157). Valencia: Universitat Politècnica de València.
7. Elaboración propia.

8. Elaboración propia.
9. Imagen extraída de: Colomer, V. (2012). Valencia – El Cabanyal. Continuidad imposible – Articulación necesaria. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (p. 98). Valencia: Universitat Politècnica de València.
10. Plano extraído de: Colomer, V. (2012). Valencia – El Cabanyal. Continuidad imposible – Articulación necesaria. En Muñoz, G. y Peiró, A. (ed.), *El Cabanyal. Patrimonio en riesgo* (p. 94). Valencia: Universitat Politècnica de València.
11. Plano extraído de: Azorín, F., Ballester, F., Gradolí, C., Herrero, T., Raga, E. y Varea, A. (2016). Alternativas a la venta del patrimonio municipal del barrio de Cabanyal-Canyamelar. Valencia (no publicado).
12. Imagen extraída de: Azorín, F., Ballester, F., Gradolí, C., Herrero, T., Raga, E. y Varea, A. (2016). Alternativas a la venta del patrimonio municipal del barrio de Cabanyal-Canyamelar. Valencia (no publicado).
13. Imagen extraída de: Azorín, F., Ballester, F., Gradolí, C., Herrero, T., Raga, E. y Varea, A. (2016). Alternativas a la venta del patrimonio municipal del barrio de Cabanyal-Canyamelar. Valencia (no publicado).









