PROPOSTA GLOBAL

BENIMACLET



PORTA A L'HORTA

Una proposta de l'Associació Veïnal de Benimaclet
vers un model de ciutat respectuós amb les persones i el territori

Edita: Associació Veïnal de Benimaclet
Av. Valladolid nº42, 46020 València.

E-mail: info@avvbenimaclet.es
Web: avvbenimaclet.wordpress.com
Facebook: facebook.com/A.VV.Benimaclet
Twitter: @BenimacletAvv
Instagram: @associacioveinal

Disseny: Estiu (Diego Obiol i Pablo Ejarque)
Imprimeix: Impresum

INDEX

4 LA SITUACIÓ ACTUAL

8 OBJECTIUS BÀSICS DE LA PROPOSTA

12 CONTINGUT DE LA PROPOSTA

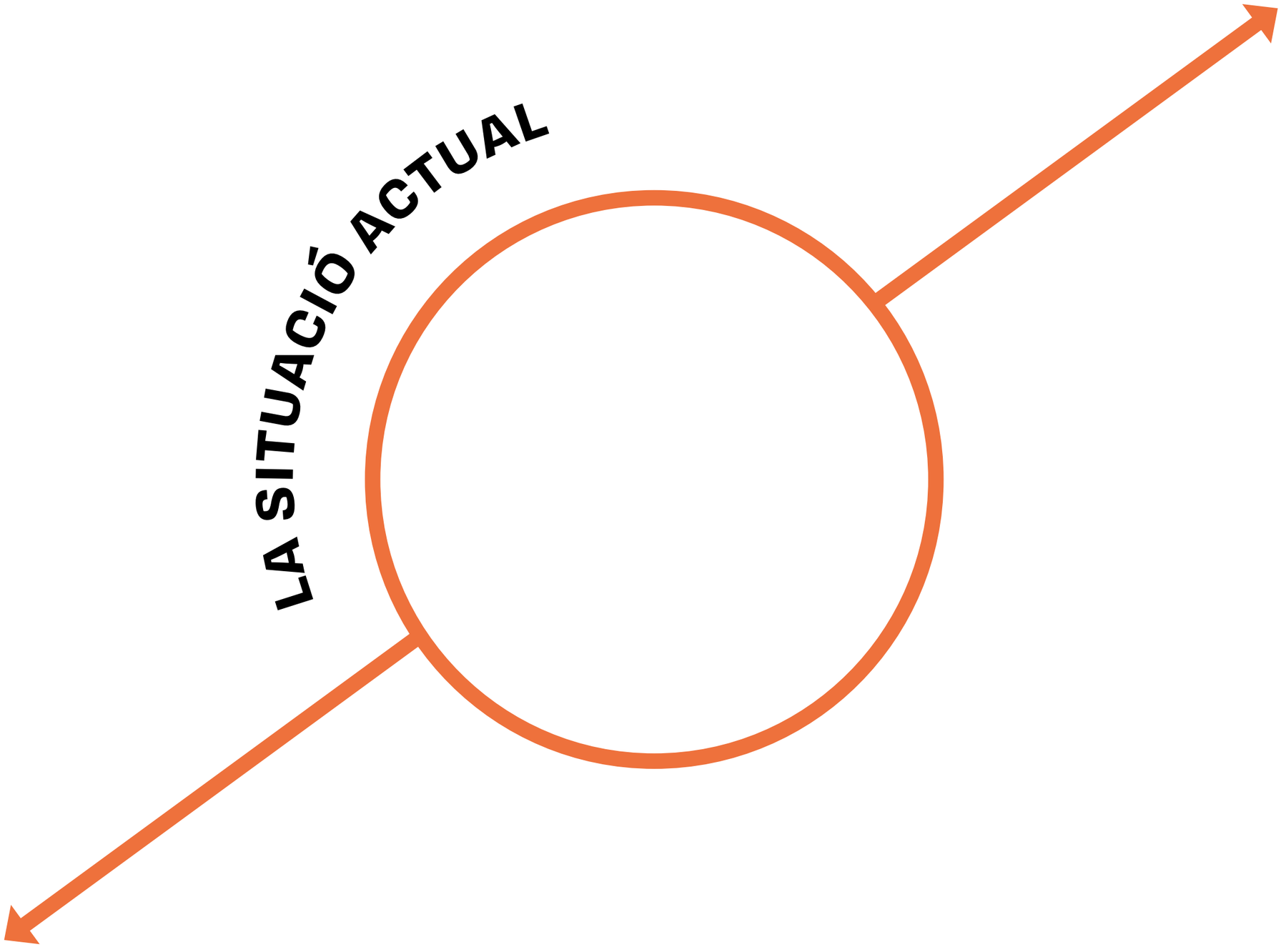
16 ▪ Proposta per als terrenys del PAI Benimaclet Est

24 ▪ Proposta de soterrament parcial de la Ronda Norte

56 ▪ Proposta de Desclassificació dels terrenys de La Lletera

60 ▪ Conclusions

63 ANEXOS


LA SITUACIÓ ACTUAL

Els terrenys del PAI de Benimaclet sumen 269.775,56 m². D'aquests, hem de restar 69.210 m² que conformen la Ronda Nord. Cal destacar que aquest Sistema General de Xarxa Viària és l'única zona executada i patrimonialitzada de tot el sòl en qüestió.

La majoria dels restants 200.000 m² van ser comprats als antics propietaris particulars, mentre el Banc de València i el Banc Popular eren les entitats gestores, tant dels avals dels propietaris que van acceptar incloure's al PAI com del finançament de les mercantils per a executar el PAI.

Els actius del Banc de València d'aleshores els gestiona hui CaixaBank; i els del Banc Popular, el Santander. Així les coses, ambdós bancs, juntament amb el BBVA, han traspassat gran part de la titularitat dels terrenys a Metrovacesa. Per altra banda, i en menor mesura, URBEM (antic agent urbanitzador ja resolt judicialment en 2018 per incompliments continuats en l'anterior adjudicació del PAI, que es remunta als anys 1999-2003) disposa també de terrenys amb propietat plena.

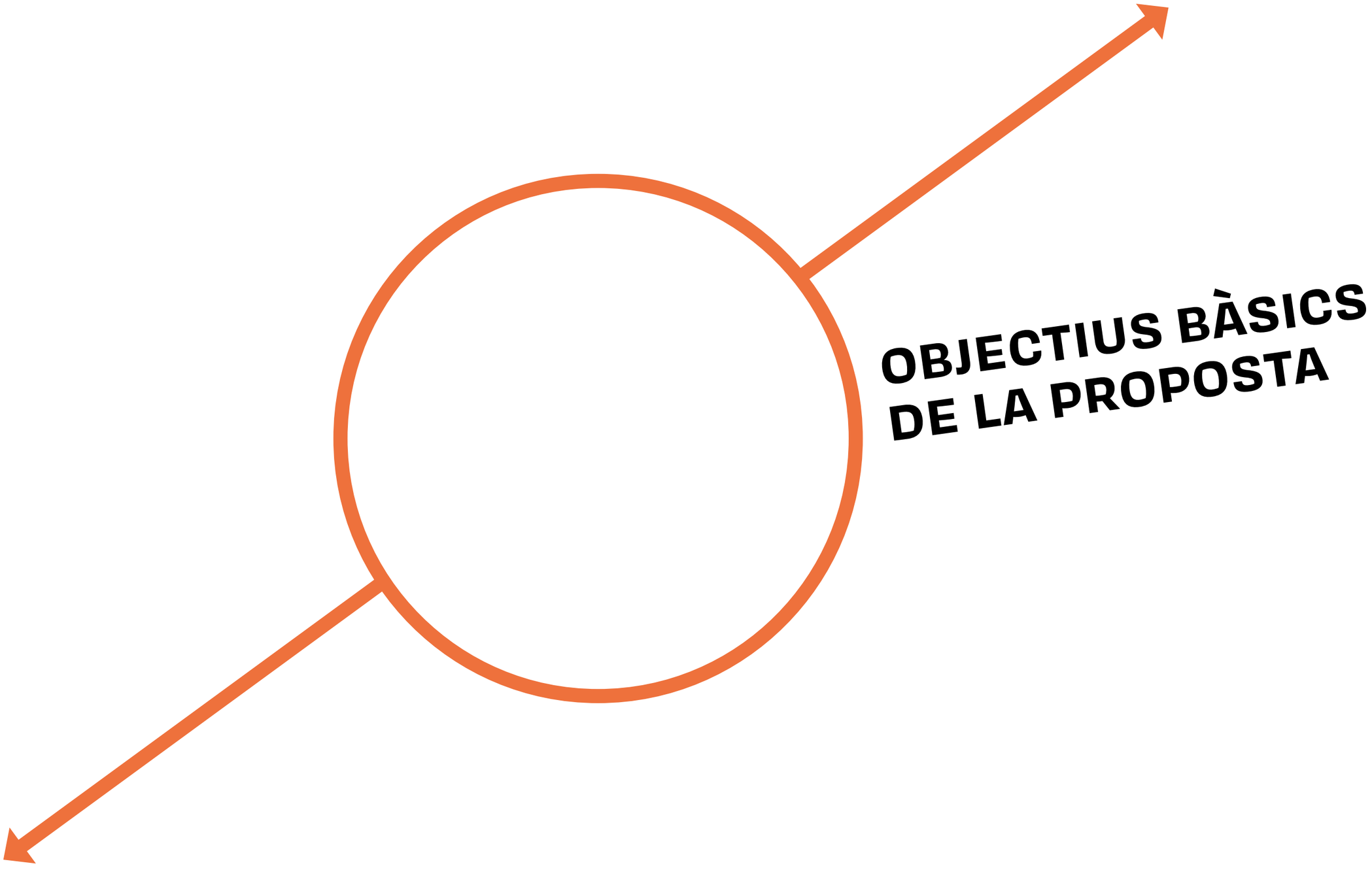
Una part d'aquests terrenys continuen sent explotats amb horta tradicional per part dels seus antics propietaris o arrendataris històrics (més de 15.000 m²). Altra part ha sigut reconvertida en aparcaments de superfície (prop de 18.000 m²). La resta n'han quedat abandonats en estat de regeneració verda o s'han convertit en descampats amb vessaments il·legals de tota mena de deixalles, situació que s'allarga des de fa més de 30 anys i que no és acceptable.

Les iniciatives veïnals han aconseguir aturar-ne aquest procés de degradació. És a dir, part dels terrenys han sigut ocupats per persones que han desenvolupat zones d'horta col·lectiva autogestionada (com ara els horts del CSOA l'Horta i de l'Associació Veïnal, que agrupen vora 19.000 m² de parcel·les cultivades). A tot això, cal sumar diverses zones d'horts individuals (13.000 m²), prop de l'edifici Espai Verd, el Patronat i el carrer Massalfassar, que han sorgit al marge de les iniciatives col·lectives mencionades.

Amb aquestes iniciatives també s'ha recuperat patrimoni històric (alqueries, camins i la xarxa de sèquies del Tribunal de les Aigües), mantenint la cota d'horta històrica, a pesar de la demolició de diverses alqueries com ara la de Panach, on avui dia s'hi troben els horts urbans de l'Associació Veïnal, i la descontextualització de camins històrics com els de les Fonts, Farinós i Vera, que després de l'obertura de la Ronda Nord van perdre el seu traçat original i precisen recuperar-lo.

La qüestió del PAI i del desenvolupament urbanístic del barri ha esdevingut objecte principal de reflexió i de discussió a Benimaclet, gràcies a les iniciatives que en els darrers huit anys han desenvolupat les entitats veïnals: Concurs d'idees “Benimaclet Est”, Estratègia Integral Participativa “Benimaclet és Futur”, manifestacions veïnals a la tardor del 2018 i al 26 de gener de 2020, cursos de Formació de Cuidem Benimaclet, cartelleria sobre el conflicte, etcètera.

El planejament vigent és del 1988, han passat 32 anys, hi ha hagut diversos intents d'edificació (1992, 1994, 1999, 2003); els urbanitzadors, malgrat estar adjudicats, no han desenvolupat l'àrea ni l'han urbanitzada ni patrimonialitzada. Per tant, afirmem que ja és tard per a aplicar ara les maneres de fer ciutat del segle passat.



OBJECTIUS BÀSICS DE LA PROPOSTA

Foment de la participació democràtica en temes urbanístics.

Considerem les qüestions urbanístiques com a fonamentals en la definició del nostre futur com a barri i com a Ciutat, per la qual cosa continuarem lluitant per un urbanisme democràtic, participatiu, feminista i transparent. Així mateix, apostem per la formació veïnal en un àmbit com l'urbanisme que ha estat allunyat premeditadament de la ciutadania.

Entenem l'habitatge com un dret i un bé social, i no com a objecte d'especulació.

Els percentatges de tipus d'habitatge a construir (60% lliures, 30% de protecció oficial i 10% públics de promoció social), mínims legals, no garanteixen la funció social bàsica de l'habitatge ni contribuiran a moderar-ne el preu al barri. Cal tindre en compte que a Benimaclet se n'ha produït el major augment de la ciutat de València l'any 2018, la qual cosa, junt amb l'augment constatat dels lloguers, ja hi està provocant l'expulsió de veïnat.
Cal assenyalar que el PAI de Benimaclet no s'ha deixat d'executar a causa de la crisi econòmica, ja que, com s'hi pot comprovar als expedients municipals, han estat múltiples els estira-i-arronsa entre la Corporació i URBEM. Açò és un exemple més de la deriva litigant i bloquejadora d'una empresa urbanitzadora quan no aconsegueix les seues pretensions, en aquest cas reduir VPP i augmentar l'edificabilita.

Proposem un model de ciutat responsable amb el seu entorn natural, respectuós amb el llegat històric i patrimonial de l'Horta, i compromès amb la sostenibilitat i l'emergència climàtica.

L'evolució cap a la Sostenibilitat i la Transició Ecològica passa per potenciar els **corredors verds**, senders de naturalesa que faciliten la mobilitat dels organismes vius entre hàbitats i introdueixen una major biodiversitat en la ciutat, alhora que expandeixen l'experiència de l'urbanita cap al territori a través de vies ciclistes, passejos i itineraris segurs, agradables i tranquils. Aquesta concepció dels corredors verds ja s'hi va introduir en el planejament de ciutats europees com ara Copenhague amb el seu *Fingers Plan* de 1947 o Estocolm amb els seus *Green Wedges* de 1952.

En aquest context, més vigent que mai, València se situa com una urbs privilegiada, car té quatre oportunitats de connectar-se amb el seu entorn natural: al Nord amb l'Horta, a l'Oest amb el Parc Fluvial del Túria, al Sud amb el Parc Natural del Saler i l'Albufera, i a l'Est amb el mar Mediterrani. Així mateix, compta ja amb un gran connector verd: el parc



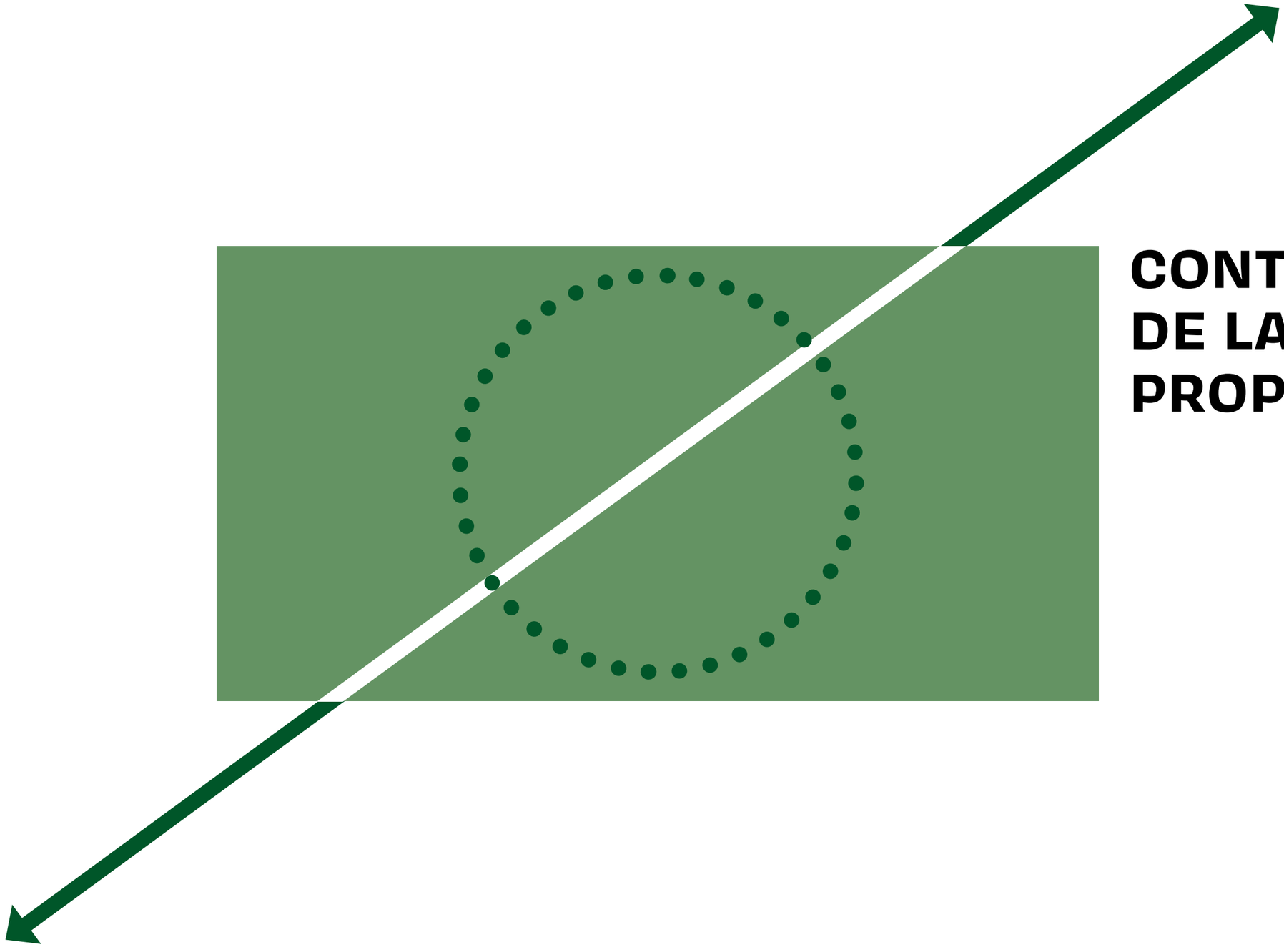
Connectores verds de la Ciutat de València. Diagrama elaborat per SUC ARQUITECTES

urbà del vell llit del riu Túria, que creua la ciutat d'Este a Oest però que ha de millorar la seua connexió amb el Parc del Túria i, sobretot, necessita arribar al mar.

Tal volta siga precisament la connexió Ciutat-Horta la nostra gran assignatura pendent. Hem passat de la ciutat fortificada medieval que perdurà fins a finals del segle XIX al creixement desbocat de la segona meitat del segle XX, per a trobar-nos ara en una situació que requereix prendre decisions que van a determinar en bona mesura el futur de la ciutat. De moment hem aturat el creixement urbà –que ja no es necessari per raons demogràfiques i d'inevitable desacceleració del desenvolupament–, però les vies ràpides de les rondes impedeixen qualsevol possibilitat de connexió entre la ciutat i l'Horta, i tenen un fort impacte ambiental. Un urbanisme que plantege recuperar el nostre vincle històric amb ella serà un veritable exemple d'actitud responsable davant les pròximes generacions.

Els terrenys del PAI de Benimaclet són l'última oportunitat que té la ciutat de València de fer un **corredor verd** que la connecte amb l'Horta Nord. Una vegada rebutjat en 2015 el creixement de la ciutat més enllà de la Ronda Nord, queda pendent de resoldre com relacionar la vora consolidada amb el paisatge agrícola protegit de l'Horta Nord. Ja no queden més terrenys, tots els PAI de la perifèria ja han estat desenvolupats.

A més a més, en aquests terrenys de Benimaclet es manté la connexió visual entre l'horta i el nucli històric del poble, s'hi mantenen les sèquies, els camins històrics i veïnals i algunes alqueries, per la qual cosa aquesta zona compleix tots els requisits per a convertir-se en l'espai de transició entre l'Horta Nord y la ciutat de València.



CONTINGUT DE LA PROPOSTA

Amb els objectius bàsics suara enunciats, l'Associació Veïnal de Benimaclet planteja una **proposta global** que té com a punt de partença el treball i reflexions acumulats després de més de cinc anys d'iniciatives veïnals:

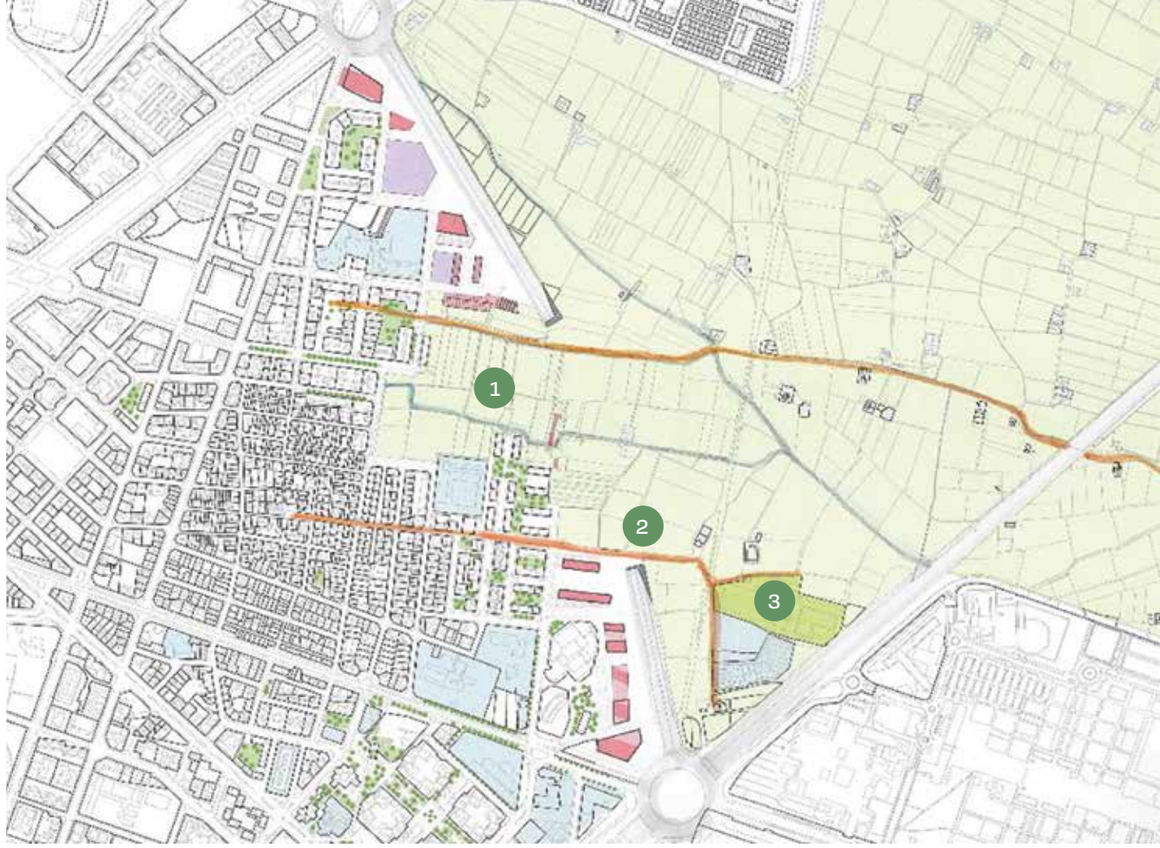
Concurs d'Idees Benimaclet Est.
Concurs d'Idees per a consensuar la Transició entre la Ciutat i l'Horta al voltant dels horts urbans de Benimaclet. Promogut per l'AV amb el suport de la Universitat de València, la Universitat Politècnica de València i Caixa popular. Abril de 2015.

Benimaclet és Futur.
Estratègia Integral Participativa. Promoguda per la Regidoria de Participació Ciutadana de l'Ajuntament de València.
Redacció: Febrer de 2017.

Aprovació d'un extracte de l'Estratègia Integral Participativa en sessió ordinària del Ple Municipal el 26 de abril de 2018.

Aquesta proposta global —que anomenem **Benimaclet: Porta a l'Horta**— desenvolupa la relació del barri i la ciutat amb l'Horta Nord i es concreta en tres actuacions que ja estaven plantejades en *Benimaclet és Futur*. Ara procedirem a ampliar-les i aprofundir-les:

1. Proposta per als terrenys del PAI Benimaclet Est.
2. Proposta de soterrament parcial de la Ronda Norte.
3. Proposta de desclassificació dels terrenys de La Lletera.



1 Proposta per als terrenys del PAI Benimaclet Est.

2 Proposta de soterrament parcial de la Ronda Nord.

3 Proposta de desclassificació dels terrenys de La Lletera.

1

Proposta per als terrenys del PAI Benimaclet Est

El Planejament vigent és el Plan de Reforma Interior y Mejora (PRIM) de 2003, planejament presentat per l'agent urbanitzador en aquell moment (URBEM), que suposa de facto l'extensió de la ciutat fins al límit de la Ronda Nord sense transició possible (veure plànol 1, **pàgina 22**)

A *Benimaclet és Futur* (febrer 2017) es va plantejar la necessitat d'un espai de transició entre la ciutat i l'Horta i s'hi van especificar les característiques que hauria de tindre (veure plànol 2, **pàgina 23**). Pel que fa a l'edificabilitat, tot i tenint en compte que els tallers participatius es van fer sobre la base que era un dret consolidat dels propietaris, es va arribar a les conclusions següents:

> *«Una qüestió clau va sobrevolar el redisseny del PAI durant tot el procés: quina edificabilitat assumir en la proposta. Davant aquesta qüestió les opinions han sigut molt dispars. Algunes persones opinaven que la proposta havia d'assumir tota l'edificabilitat vigent, perquè siga una alternativa sòlida i realista. Altres persones eren partidàries de reduir i fins i tot quasi anul·lar aquesta edificabilitat perquè consideraven que obeeix a premisses obsoletes en l'actual situació econòmica i social.»*
>
> *«Finalment, l'equip tècnic que signa el present document va considerar que l'oportú era reconduir la qüestió a la següent línia de pensament:»*
>
> *«Plantejar un nou planejament canviant el model d'ocupació del sòl i de relació de la ciutat amb l'Horta. D'aquesta forma es mostra d'una manera molt clara on i com cal urbanitzar i construir i quant sòl s'ocupa amb construccions.»*
>
> *«Una vegada assentat aquest canvi de model, la següent qüestió era quina edificabilitat construir. La proposta que es presenta admet l'edificabilitat del PGOU però, des d'aquest document, s'arreplega el desig de la ciutadania d'establir una negociació amb els propietaris dels terrenys per a reduir aquesta edificabilitat atenent a raons d'interès social i d'índole econòmica.»*
> *«Beneficis de la proposta (paràmetres per a la negociació):»*
>
> *«Té un valor afegit mediambiental, de respecte a l'Horta i de relació amb el barri. La qualitat i grandària de l'espai lliure central és un atractiu tant per al barri existent com per als nous habitatges.»*
>
> *«El cost de la urbanització del PAI és a càrrec de l'agent urbanitzador i la proposta que es presenta té clarament un menor cost d'urbanització, tant per la reducció significativa del viari projectat com pel model de parc que es planteja.»*

A l'extracte de l'Estratègia Integral Participativa aprovat en el Ple Municipal del 26 d'abril de 2018, no s'hi inclou el tema de la reducció de l'edificabilitat.

A l'any 2018 sorgeix la plataforma *Cuidem Benimaclet* amb la iniciativa d'exigir la desclassificació dels terrenys del PAI a Sòl No urbanitzable perquè, en no haver estat patrimonialitzats els drets urbanístics, no hi ha obligació d'indemnitzar-ne els propietaris.

Al desembre del 2018 la promotora METROVACESA presenta un nou planejament per als terrenys del PAI Benimaclet Est, que hi inclou alguns dels plantejaments veïnals però que manté l'edificabilitat intacta (veure plànol 3, **pàgina 23**)

Al gener de 2019 el secretari d'Àrea de l'Ajuntament de València, Manuel Latorre Hernández, emet un informe sobre les possibilitats de desclassificació dels terrenys (conclusions **Annex 1**).

Al desembre del 2019 es fa públic un informe elaborat pel Departament de Dret Administratiu de la Universitat de València, fruit d'un conveni entre aquesta Universitat i les dues entitats veïnals (Associació Veïnal i Cuidem). L'informe analitza i dóna una resposta al de Manuel Latorre (conclusions **Annex 2**).

1. Edificabilitat.

Reducció substancial de l'edificabilitat. L'aplicació de l'edificabilitat del Pla General significa la construcció de blocs que constitueixen una barrera entre el barri i l'Horta. A la proposta de Metrovacesa, aquesta barrera es fa particularment palesa en les edificacions que es plantejen entre el carrer Diógenes López Mechó i la Ronda Nord.

L'objectiu ha de ser, pel contrari, crear una veritable **zona de transició entre la ciutat i l'Horta**, en els termes establerts a les recomanacions del PAT Horta, intervenció que pot ser un model de convivència entre Ciutat i Horta. L'edificabilitat és possible reduir-la:

- Perquè el cost de la urbanització de l'espai central de transició proposat és molt inferior al d'un parc convencional.
- Perquè en la proposta veïnal es redueix la superfície de vials a construir des de 64.000 m² a 27.000 m², amb l'estalvi corresponent en costos d'urbanització.
- Perquè l'edificabilitat assignada a aquest PAI (semblant a la resta de PAI desplegats a la nostra ciutat) es va decidir en 1988. D'aleshores ençà han passat 30 anys y moltes coses; entre d'altres una crisi provocada per una bombolla immobiliària, el fet que la nostra ciutat ja no augmente en nombre d'habitants i la necessitat d'abandonar la cultura del creixement il·limitat.
- És potestat de l'Administració Municipal modificar els paràmetres d'edificabilitat mitjançant una **revisió del PGOU**, especialment en un cas como el que ara ens ocupa, en què el PAI no ha començat a executar-se i, en conseqüència, no se n'han patrimonialitzat els drets urbanístics. És per això que l'Associació Veïnal proposa que **es duga a terme la mínima edificabilitat necessària per a compensar les càrregues** pendents (terrenys cedits en la Ronda) i les futures (cost de tots els terrenys, cost de la urbanització i cost de l'execució del parc). L'informe de la Universitat de València quantifica aquesta edificabilitat en 1/3 de la fixada al PGOU.

2. Disseny general de l'ordenació.

Es sol·licita que el planejament reflexe gràficament la volumetria de les edificacions (forma i altura), no deixant aquests paràmetres oberts a la iniciativa dels promotors de cada parcel·la. A més a més, es reduirà al màxim l'ús privat de les zones verdes i espais comuns.

A l'ordenació proposada, les parcel·les destinades a ús residencial privat suposen una barrera urbana i la ruptura de la xarxa d'itineraris per a vianants del barri. Se'n demana la fractura per tal de permetre una major permeabilitat. En concret estem parlant de les parcel·les següents:

Carrer Del Sarcet: Obrir connexió entre parcel·les m 9.1 i m 10.1

Cap de carrer camí de Vera: Dividir la parcel·la m 2.1

C/ Diógenes López Mechó: Obrir connexió parcel·les m 3.1 i m 3.2

C/ Diógenes López Mechó: Dividir la parcel·la m 4.1

El disseny de l'espai lliure central de la proposta de Metrovacesa no es correspon amb la proposta de *Benimaclet és Futur*. Aquest espai ha de ser un espai de Transició Horta-Ciutat, un espai on es mantinguen els elements característics del paisatge de l'Horta: parcel·lari, xarxa de camins i sèquies, alqueries, i composició del sòl (rasant actual). Aquesta proposta d'espai de Transició es desplega en l'actuació següent (Soterrament parcial de la Ronda Nord). →

La proposta de Metrovacesa presenta un parc molt urbà, amb un excés de pavimentació i d'edificacions, on la sèquia paral·lela al Camí de Farinós es planteja com a element decoratiu, i els horts urbans com a suposada prova d'haver complit amb la demanda d'espai de transició Horta-Ciutat.

Els equipaments inclosos a l'espai lliure central. L'ús, les dimensions i la ubicació dels equipaments que s'incloguen al nou planejament hauran de ser fruit d'un procés amb participació veïnal. Aquest procés es basarà en dues premisses:

- Un estudi detallat i actualitzat de les necessitats d'equipaments del barri i dels recursos de les regidories implicades.

- Un procés participatiu en el qual els veïns, tot coneixent els resultats d'eixe estudi, prioritzen les demandes d'equipaments.

No volem que un excés d'equipaments desvirtue el caràcter de l'espai de Transició Horta-Ciutat, per la qual cosa qualsevol equipament que es vulga ubicar a l'espai central haurà d'estar ben justificat. Remetem de nou a la proposta que s'especifica en l'actuació següent (Soterrament parcial de la Ronda Nord).

3. Reducció dels vials rodats.

No s'accepta la prolongació del carrer Diógenes López Mechó per a unir-lo en bucle al carrer Poetes Anònims. El viari rodat dins del PAI s'ha de reduir al mínim necessari per tal d'eliminar el tràfic de trànsit i promoure la pacificació en la mobilitat del barri. Aquesta connexió no és ni necessària ni positiva, i suposaria la destrucció de l'alqueria dels horts del CSOA, de part d'aquests i de la parcel·la arbrada que fou jardí de l'alqueria adjacent.

Es reduirà l'aparcament en superfície al mínim exigible per llei. A la proposta de Metrovacesa s'arreplega la ubicació en superfície de 908 places d'aparcament, quan la quantitat legalment exigible corresponent al nombre d'habitatges previstos en la mateixa proposta n'és de 725. En reduir-se l'edificabilitat, i per tant el nombre d'habitatges, se'n reduirà també el nombre de places d'aparcament en superfície.

Inclusió d'aparcaments en altura per tal de reduir l'ocupació de sòl amb aparcaments de superfície, tant als terrenys del PAI com en el barri ja construït.

4. Tipus d'habitatge.

L'habitatge que el barri necessita és habitatge social. Benimaclet està patint durant els darrers anys un fort encariment del preu de l'habitatge. Segons algunes fonts (Asociación de Inmobiliarias de la Comunidad Valenciana i TINSA), és el barri de València on, en 2018, se n'ha produït el major augment. La construcció d'habitatge nou (tant lliure com VPP) en suposaria un augment encara major en tot el barri si no s'hi veu compensada per una bona oferta d'habitatge públic destinat als col·lectius de menor poder adquisitiu (estudiants, parelles joves, persones majors, persones sense recursos...). Aquest parc d'habitatge públic s'orientaria preferiblement al lloguer i a la constitució de cooperatives amb cessió d'ús en detriment de l'habitatge en propietat.

Conclusió

Prèvia Modificació Puntual del PGOU, cal redactar un nou planejament que substituïsca el PRIM vigent del 2003 i reculla la disminució de l'edificabilitat i tots els punts ací esmentats. Aquest nou planejament hauria de ser dut a terme per l'Administració, no per un agent urbanitzador privat. És per això que el PAI hauria de ser executat per GESTIÓ DIRECTA.



PLÀNOL 1
PLANEJAMENT VIGENT.
PRIM 2003



PLÀNOL 2
PROPOSTA BENIMACLET ÉS FUTUR.
FEBRER DE 2017



PLÀNOL 3
PROJECTE PRESENTAT PER METROVACESA.
DESEMBRE DE 2018







2

Proposta de soterrament de la Ronda Nord

D'acord amb el que s'ha explicat a l'apartat d'objectius bàsics, la possibilitat de connectar la ciutat de València amb l'Horta Nord implica actuar sobre la ronda de circumval·lació. Aquest vial provoca un fort impacte ambiental, visual i acústic, i és una barrera física que impedeix qualsevol tipus de connexió entre el barri de Benimaclet i l'Horta. És per això que la nostra proposta, que prioritza la recuperació del paisatge i del territori, exigeix el soterrament del tram de la Ronda Nord situat entre els camins de Farinós i de les Fonts. L'espai així guanyat a la Ronda, junt amb els terrenys centrals del PAI, es destinaria a crear un ecotò (espai de transició entre dos ecosistemes diferents) entre la CIUTAT i l'HORTA, amb un gradient que seria:

CIUTAT / ESPAIS PÚBLICS ARBRATS / HORTS URBANS /
HORTA DE TITULARITAT PÚBLICA / HORTA

Aquest ecotò estructurat sobre la reconstrucció del territori, dels camins i del sistema de regadiu originals, suposa una veritable Transició Ciutat-Horta, tant a nivell ambiental com paisatgístic i funcional.
Les intervencions a fer serien:

- Soterrament de la Ronda Nord entre els camins de Farinós y de les Fonts.
- Reconstrucció dels terrenys sobre el pas inferior de la Ronda recuperant la cota de l'Horta així com el parcel·lari i la xarxa de sèquies d'alimentació i drenatge originals.
- Un bosc perimetral a la ciutat com a filtre visual i protecció ambiental front als trams de la Ronda que resten en superfície.
- Recuperació del traçat històric dels camins de les Fonts i de Farinós, a través dels quals Ciutat i Horta tornen a connectar-se.
- L'edificació, reduïda a 1/3 de la fixada en el PGOU, se'n concentra en els extrems.
- Els equipaments se situarien també als extrems –tret de l'escoleta infantil, que s'hi podria ubicar en les alqueries existents entre els horts de l'AV i els del CSOA–, per tal d'alliberar-ne l'espai central, que torna a ser horta

Al capdavall, crear una **porta d'entrada** de la Ciutat a l'Horta i de l'Horta a la Ciutat tot recuperant el vincle de València amb el seu entorn.

A continuació s'adjunta la proposta que fa l'estudi d'arquitectura i paisatgisme **SUC ARQUITECTES** sobre les possibilitats que s'obren amb el soterrament parcial de la Ronda Nord.

S'adjunta també (**Annex 3**) una estimació del cost econòmic que tindria l'obra de soterrament parcial de la Ronda Nord (**16 milions d'euros**, IVA inclòs). L'obra podria ser finançada per les tres administracions (Ajuntament, Generalitat i Ministeri de Foment).

1. Ciutat Desconnectada

Infraestructures grises,
Fragmentació territorial,
Desconnexió ciutat territori



CADASTRAL 1.929-44



ORTOFOTO 1.956

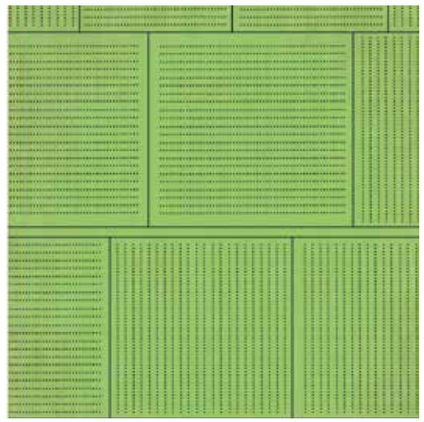


INFRAESTRUCTURES GRISES DE MOBILITAT

2. La Vora de la Ciutat

Construcció de la Vora, Transició Urbano-rural i Ecotò





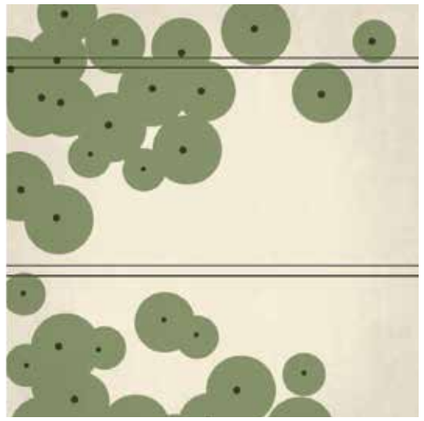
RELACIÓ ACTUAL **CIUTAT - HORTA**

ECOTÒ

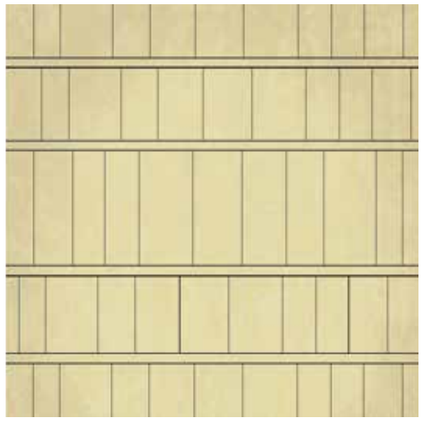
“Es denomina a una zona de transició entre dos ecosistemes diferents o frontera ecològica”



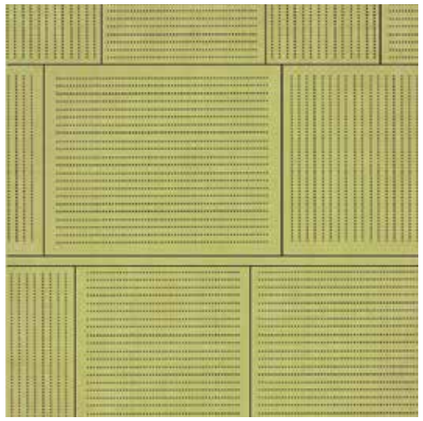
CIUTAT



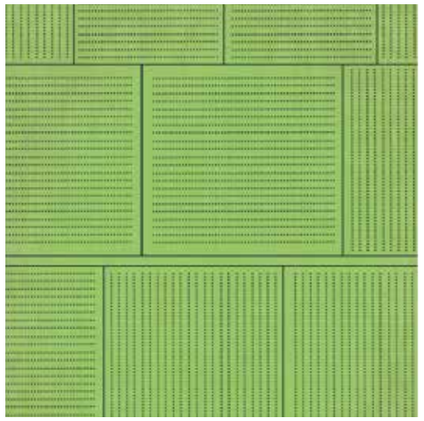
BOSC URBÀ



HORTS URBANS



HORTS PÚBLICS



HORTA

Establiment d'una nova relació ciutat-horta

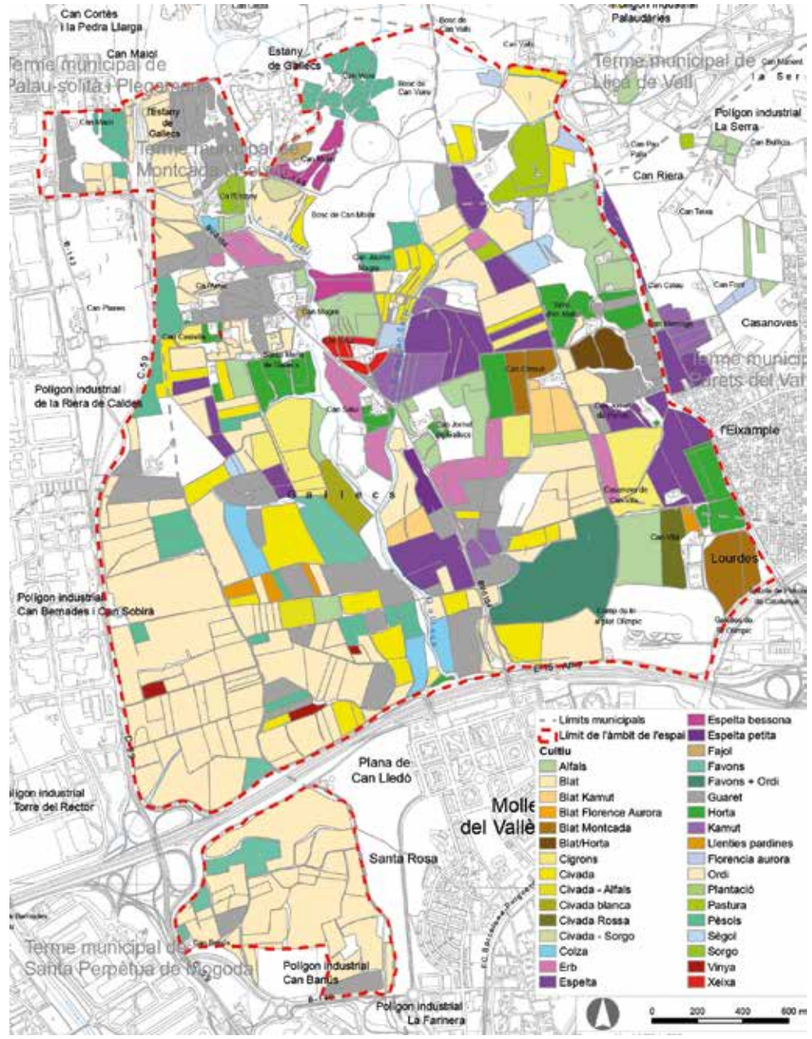
3. Paisatges funcionals





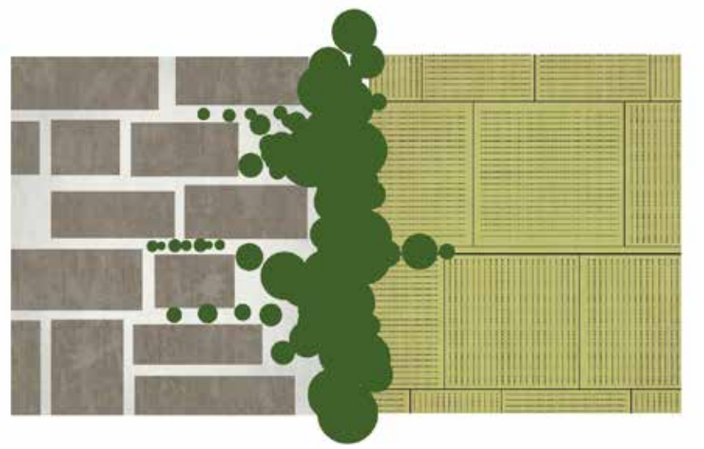
Experiències: Espai agrari Gallecs, territori agrícola de titularitat pública, mosàic agro-forestal on s'han implementat les funcions ecològiques territorials, agroecològiques i d'usos socials compatibles i en equilibri amb l'espai

Infraestructura Verda, Espai coixí, Estructures de paisatge



3. Paisatges funcionals

Infraestructura Verda, Espai coixí, Estructures de paisatge



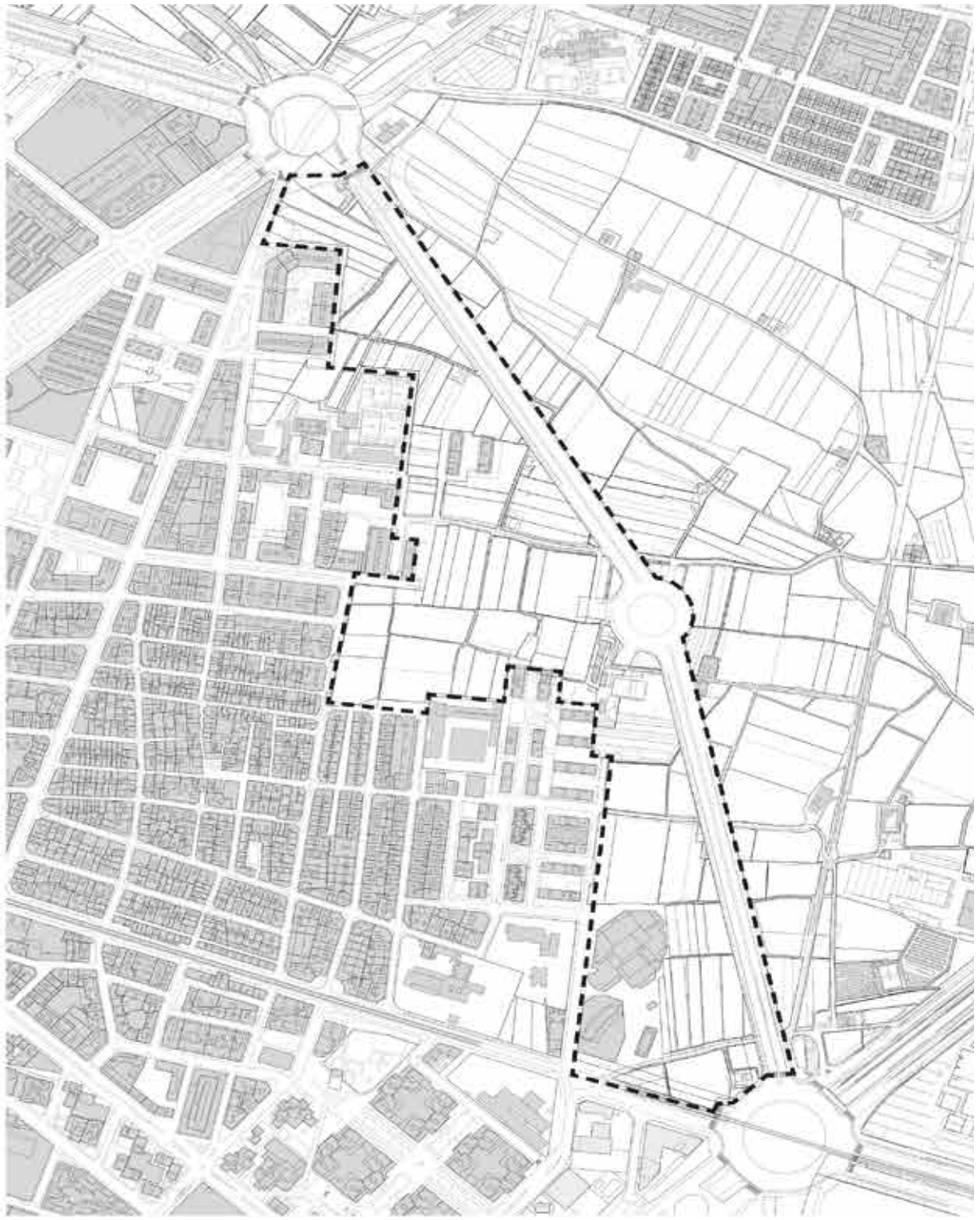




Experiències: La Devesa de Godella, peça forestal que exercix de límit d'allò urbà assumint equipaments i que estableix una bona relació paisatgística entre la vora de la ciutat i l'horta.

Benimaclet: porta a l'horta

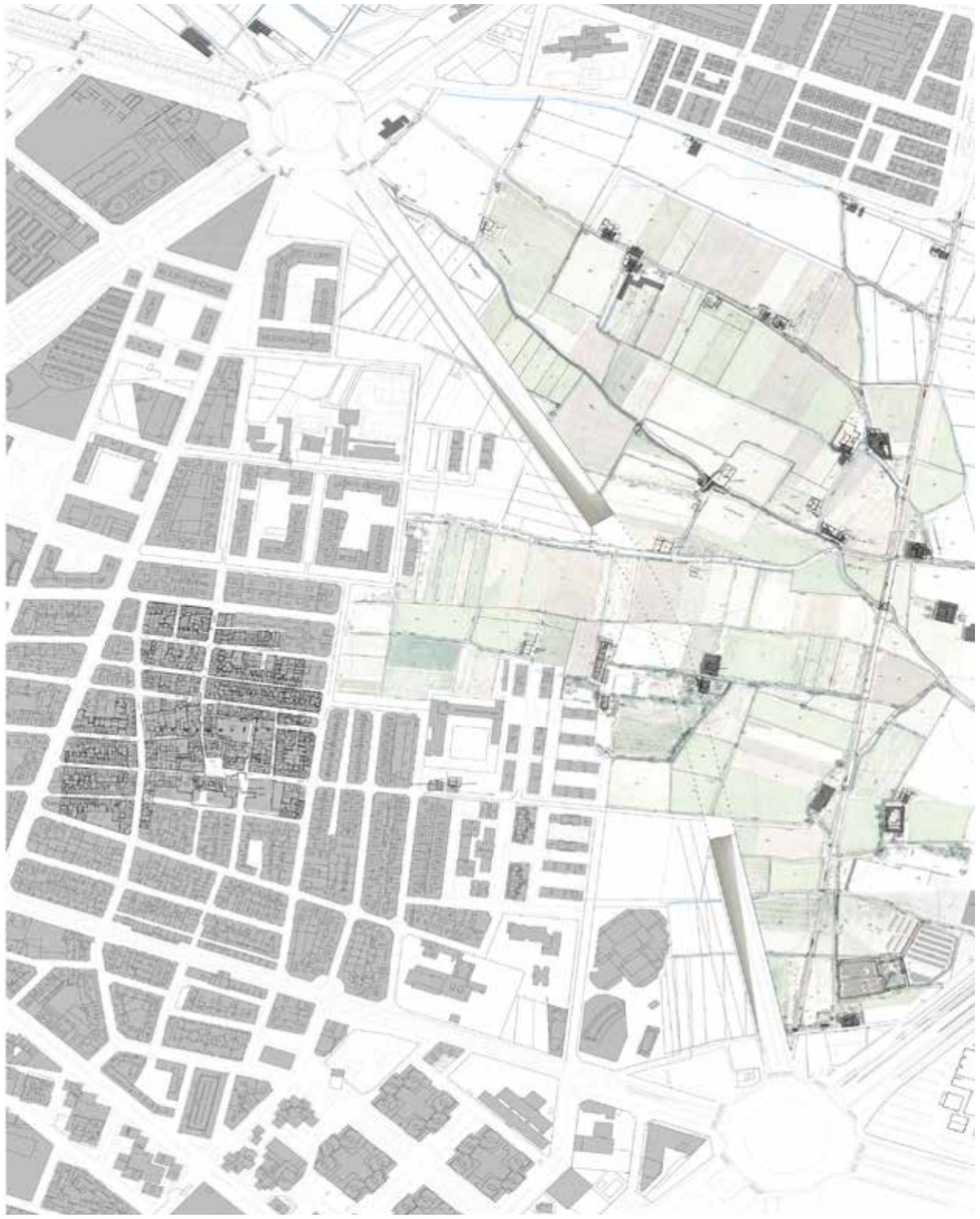
4. El Master Plan



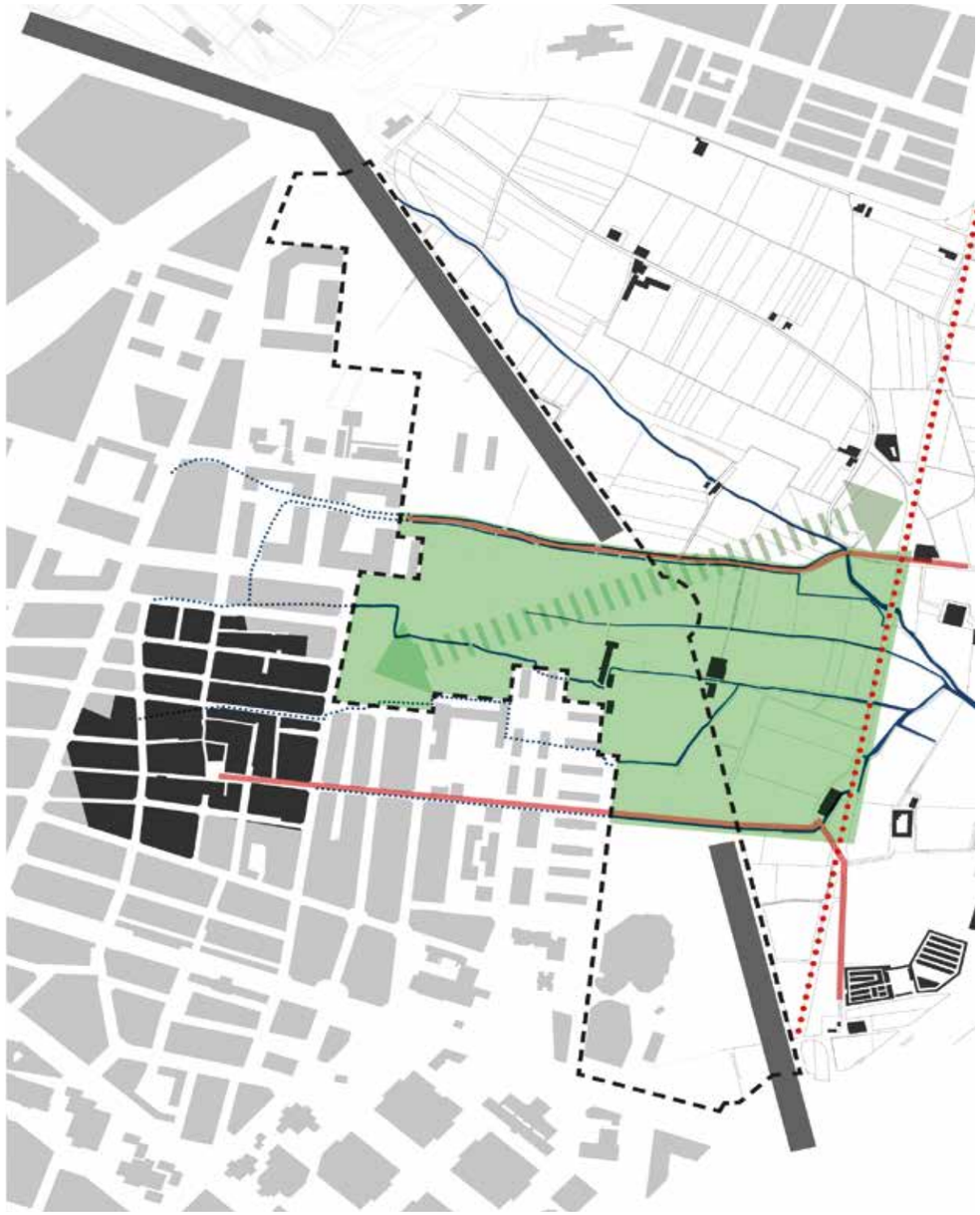
Estat actual, Desconnexió, Barrera



4. El Master Plan



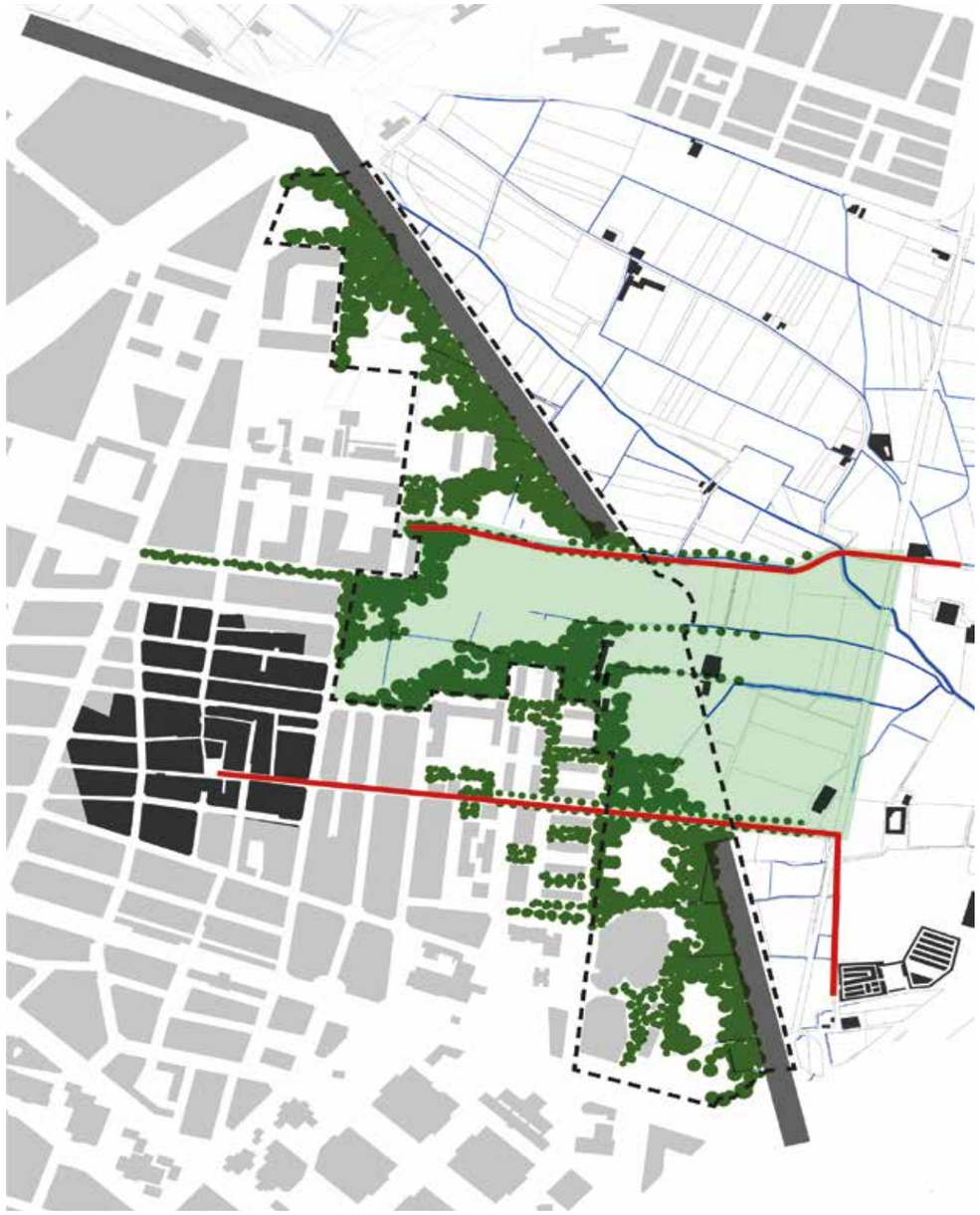
Reconnexió, Porta de l'Horta, El Parc metropolità



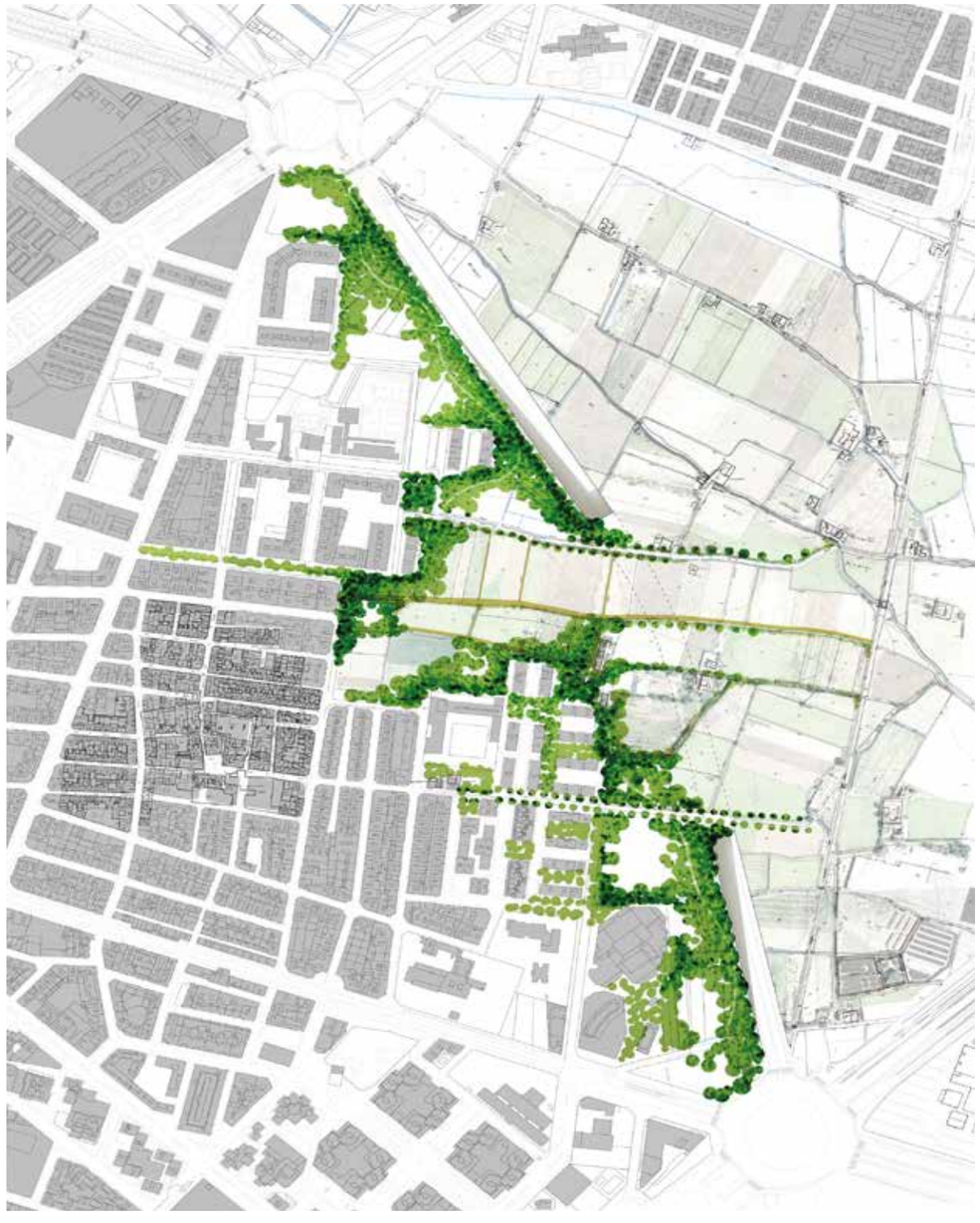
4. El Master Plan



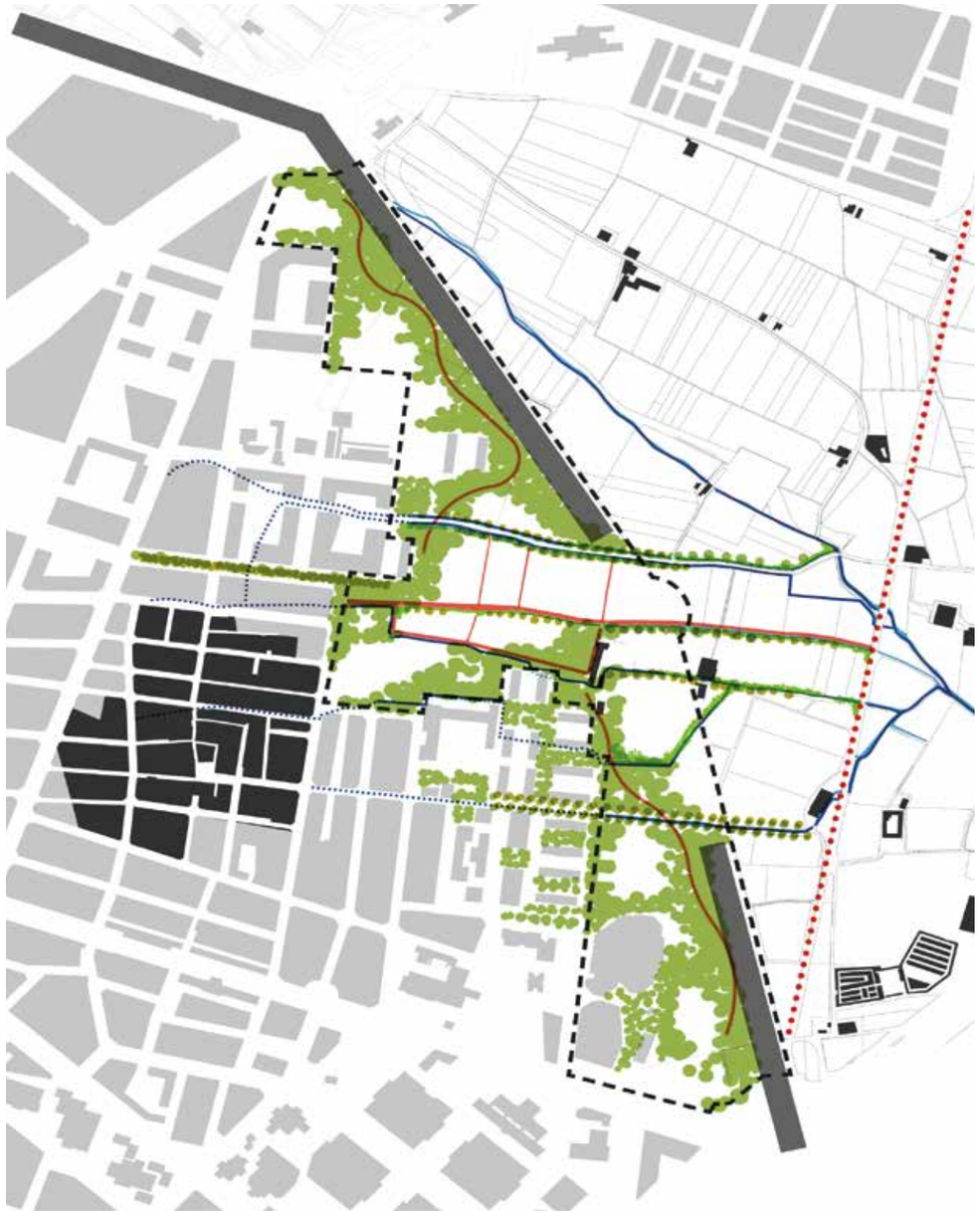
El Bosc, Estructura de la Vora



4. El Master Plan



Els connectors



4. El Master Plan



L'edificació

SOSTRE RESIDENCIAL

PB+IX

PB+IV

14.598,54 m²t

PB+IV

11.657,55 m²t

PB+IV

7.200 m²t

PB+VIII

12.404,43 m²t

TOTAL 45.860,52 m²t

SECTOR PRR4 RESIDENCIAL

139.930,77 m²t



4. El Master Plan



Els usos



4. El Master Plan

Situació d'inici



4. El Master Plan

Soterrament de la ronda i reconstrucció del teixit agrari



Estabilització de la vora de la ciutat



4. El Master Plan

Reconnexió de les línies estructurals de l'horta





3

Proposta de desclassificació dels terrenys de La Lletera

El PGOU de 1988 consolidà aquests terrenys –situats fora de la Ronda, al costat del cementeri parroquial i l'Alqueria de Serra–, on hi havia una central lletera, com a sòl urbà, dotant-los d'una edificabilitat de 45.600 m² de sostre per a usos industrials. En canvi, podria haver-los deixat fora d'ordenació, de manera que una vegada cessada l'activitat tornaren a ser horta. Aquesta opció era l'única compatible amb la protecció del paisatge de L'Horta Nord.



Des de la clausura de la central lletera, durant dues dècades s'han succeït els intents de modificar-ne l'ús industrial. Així va ocórrer en 2010 amb el projecte de Revisió Simplificada del PGOU, segons el qual aquests terrenys passaven a ser considerats d'ús terciari.

En data recent s'ha presentat en la Regidoria d'Urbanisme de l'Ajuntament de València una proposta de Modificació del PGOU en els termes següents:

- La parcel·la continua estant classificada com a sòl urbà.
- Modificar el PGOU per tal de canviar-ne l'ús d'industrial a residencial comunitari i **poder construir-hi una residència d'estudiants**.
- Reduir l'edificabilitat de **45.600** m² a 19.000 m².
- Com a reclam s'hi inclou la rehabilitació de l'Alqueria de Serra, que esdevindria oficines de la Residencia i centre d'exposicions i d'interpretació de l'Horta.
- Promotor: MOMENTUM REAL ESTATE S.L.
- Arquitectes: EAP ARQUITECTURA.

La Regidoria d'Urbanisme ha tramitat la **Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental y Territorial para la Modificación del PGOU del entorno de la Alquería Serra** davant la Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat. La Conselleria la rep amb data de novembre de 2019.



Render del projecte de Residència d'Estudiants 2019. Promotor MOMENTUM REAL ESTATE S.L.

En la línia d'actuació 18 de ***Benimaclet és Futur*** es demana el canvi de classificació d'aquests terrenys de sòl urbà d'ús industrial a sòl no urbanitzable protegit.

Com alternativa, al mateix document es planteja: "Un camí intermedi pot ser acollir-se a la filosofia del PAT de l'Horta de València, quan parla dels 'enclavaments de recuperació de l'Horta'. Es tracta de terrenys en sòl no urbanitzable, amb construccions en situació de ruïna, on es permetrà la consolidació de les edificacions si almenys 2/3 dels terrenys es recuperen per al seu ús agrícola". Aquesta solució intermèdia permetria establir un ús diferent de l'industrial, com és el dotacional, en un terç de la superfície dels terrenys a canvi de recuperar-ne la resta per al seu ús agrari.

A l'extracte de *Benimaclet és Futur* **aprovat en el Ple Municipal de 26 d'abril el 2018**, hi consta:

Línia d'actuació 18. Reclassificació dels terrenys de l'Antiga Central Lletera (junt al Cementeri Parroquial) d'Urbans a No Urbanitzables Protegits

En resum, continuem demanant la **NO CONSTRUCCIÓ** de qualsevol tipus d'edificació en aquests terrenys per les raons següents:

- Reparar el greu error del PGOU del 1988 quan va consolidar aquests terrenys com a sòl urbà: són una illa entre terrenys classificats com a sòl no urbanitzable protegit.

- Tot tenint en compte la proximitat del cementeri de Benimaclet (BRL) i l'Alqueria de Serra (BRL), qualsevol construcció provoca un importantíssim impacte visual.

- El Cementeri de Benimaclet es l'únic de València que es manté rodejat d'horta. Tots els demés han estat absorbits per la ciutat.

- Podria estudiar-se la reconstrucció de les edificacions actuals en runes, ja que tenen valor arquitectònic per ser un bon exemple d'arquitectura industrial moderna. La resta dels terrenys es deixarien lliures, en espera de determinar el seu ús agrari o públic més escaient.

4

Conclusions

En aquests moments de pandèmia pel COVID 19, l'emergència climàtica i la necessitat de replantejar-se la relació entre natura i societat han de ser, més que mai, punts de referència inexcusables en les nostres actuacions urbanístiques. Una societat resilient i respectuosa amb el seu medi natural estarà molt millor preparada per a fer front a desafiaments ambientals, sanitaris o socials com els que estem patint a hores d'ara.

Benimaclet: Porta a l'Horta planteja **reconnectar** València amb l'Horta Nord, la qual cosa només pot fer-se en aquest barri si actuem ara, aprofitant la finestra d'oportunitat que s'hi obre. Per a fer-ho cal:

- Soterrar parcialment la Ronda Nord entre els camins de Farinós i de les Fonts. Aquesta operació té un cost estimat de 15 milions d'euros que podria ser compartit per les tres administracions públiques (local, autonòmica i central) com a mesura correctora de l'impacte ambiental, ja que la Ronda té caràcter d'infraestructura metropolitana i fou feta pel Ministeri de Foment.

- Ronda endins, els terrenys del PAI queden dividits en tres zones clarament diferenciades:
    - Per una banda, una zona central de titularitat pública, sense noves edificacions, en la qual es recupera el paisatge de l'Horta amb la creació d'un ecotò (espai de transició entre dos ecosistemes diferents) que acolliria espais arbrats oberts, horts urbans col·lectius i horta conreada en règim de concessió per persones privades. El cost d'urbanització —feta preferiblement per l'Administració municipal— en seria mínim.
    - Per altra, els extrems Nord i Sud, en els quals plantegem habitatges i equipaments amb una edificabilitat reduïda; val a dir, la mínima necessària per tal de compensar-ne les càrregues i costos d'urbanització, estimats a l'informe de la Universitat en 1/3 de la permesa a hores d'ara.

- No té cap sentit plantejar una transició Ciutat-Horta ronda endins tot mantenint-ne sòl urbà més enllà, als terrenys de l'antiga central lletera. Cal corregir aquest error del PGOU del 1988. Demanem la reclassificació d'aquests terrenys com a sòl no urbanitzable protegit o, alternativament, la seua consideració com a enclavament de recuperació de l'Horta, d'acord amb allò que preveu el PAT de l'Horta de València. Aquesta solució intermèdia permetria establir-hi un ús diferent de l'industrial, com és el dotacional, en un terç de la superfície dels terrenys a canvi de recuperar-ne la resta per al seu ús agrari.

ASSOCIACIÓ VEÏNAL DE BENIMACLET
Maig de 2020

ANNEX 1

Extracte del informe sobre les possibilitats de desclassificació dels terrenys del Secretari d'Àrea de l'Ajuntament de València, Manuel Latorre Hernández. **Gener 2019**

Id. document: x+t! CPmt oAhl UGMJ TFuN JNHy wJE=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

por ministerio de la ley al amparo de lo previsto en el artículo 104.5 de la LOTUP, ejerciendo su derecho a la expropiación rogada, que en este supuesto especial está expresamente exceptuado de la suspensión hasta el día 31 de diciembre de 2020 recogida en la Disposición transitoria undécima de la LOTUP, en la redacción dada por la Ley 27/2018, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat. En tal caso, el coste económico para la Administración se traduciría en el abono del correspondiente justiprecio.

En resumen de todo lo expuesto, el conjunto de los aprovechamientos subjetivos reservados a favor de propietarios en el Sector "Benimaclet" ascendería a aproximadamente 40.740,80 m2t, para cuya valoración económica debería multiplicarse por el valor de repercusión del suelo sin urbanizar -dado que la urbanización se encuentran pendiente de ejecutar-, lo que a valores actuales de mercado en la ciudad de València arrojaría un coste económico para la Administración cercano a los 20.000.000 €.

A la vista de los anteriores Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho, cabe sentar las siguientes

CONCLUSIONES

1ª.- El concepto urbanístico de "clasificación del suelo" se define como la división del territorio en clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), que determina la posibilidad o negación de su desarrollo urbanístico y la aplicación de un régimen urbanístico diferente (derechos y deberes).

2ª.- La clasificación del suelo es una determinación del planeamiento de rango estructural, cuya definición corresponde al Plan General Estructural, lo que desde el punto de vista competencial produce el efecto inmediato de que en un eventual procedimiento de desclasificación de suelo urbanizable el Ayuntamiento se limitaría a actuar como órgano promotor, mientras que las funciones propias del órgano ambiental y territorial, así como las del órgano sustantivo (el competente para la aprobación definitiva del plan) corresponderían a los respectivos órganos competentes de la Generalitat Valenciana.

3ª.- La clasificación del suelo es una facultad de la Administración que se inserta en el marco de la potestad pública de planeamiento urbanístico, cuya naturaleza es eminentemente discrecional y, por tanto, su ejercicio debe efectuarse siempre de forma justificada, lo que exige una motivación suficiente y adecuada de las decisiones adoptadas.

4ª.- En cuanto a la viabilidad jurídica de la desclasificación de los terrenos del Sector de Suelo Urbanizable Programado "Benimaclet", consideramos que:

- Resultaría extremadamente difícil que una modificación puntual del PGOU pudiera justificar ahora su clasificación como suelo rural de protección especial (zona rural

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARI/A - SECRETARIA D'AREA I	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	14/01/2019	ACCVCA-120	592217386420127864 7

Id. document: x+t! CPmt oAhl UGMJ TFuN JNHy wJE=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

AJUNTAMENT DE VALENCIA

protegida agrícola), pues no se apreciaron en estos terrenos singulares valores agrarios merecedores de una especial protección ni en la Memoria Ambiental de la Revisión Simplificada del PGOU, ni en el PAT de l'Horta de València recientemente aprobado.

- La eventual clasificación de dichos terrenos como suelo rural común (zona rural común agropecuaria) solo sería legítima en el marco de un proceso global de revisión del planeamiento general que adoptara un nuevo modelo territorial de crecimiento poblacional 0 y así lo justificara; pero no en una mera Modificación puntual del PGOU que afectara exclusivamente a estos terrenos, pues ello no resultaría coherente con el vigente modelo territorial, ni con los criterios básicos para reformular la elaboración del futuro planeamiento general aprobados por el actual equipo de gobierno municipal mediante acuerdo plenario de 29 de septiembre de 2016, ni encontraría tampoco apoyo a efectos de motivación en la "Estrategia Integral Participativa del Barrio de Benimaclet" aprobada mediante acuerdo plenario de 26 de abril de 2018.

5ª.- Como consecuencia de lo apuntado en la conclusión anterior, consideramos que no existen sólidos argumentos técnicos y jurídicos para justificar una eventual modificación puntual del PGOU que procediera a clasificar el Sector "Bnimaclet" como suelo no urbanizable, ya fuera de protección especial o común, por lo que a falta de una motivación suficiente y adecuada el ejercicio de la potestad discrecional del planeamiento en dicho sentido podría dar lugar a un acuerdo aprobatorio jurídicamente débil en términos de defensa procesal frente a un más que probable recurso contencioso-administrativo, debiendo advertirse el alto riesgo de anulación en vía judicial de la indicada decisión.

6ª.- En cuanto a las consecuencias de toda índole que para el Ayuntamiento de València pudiera representar la desclasificación de los terrenos del Sector "Benimaclet", cabe apuntar que aun en el caso de que la misma fuera declarada judicialmente conforme a derecho, ello no evitaría por sí mismo el riesgo de incurrir en responsabilidad patrimonial de la Administración, que es objetiva, susceptible de derivar tanto de actos o disposiciones lícitos como ilícitos, siempre que el administrado sufra una lesión patrimonial que no tenga obligación de soportar.

7ª.- La regla general, dado el carácter estatutario del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, es que la determinación por el planeamiento de las facultades y deberes inherentes a la misma no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes (art. 4.1 TRLSRU de 2015).

8ª.- Una de dichas excepciones es el supuesto indemnizatorio consistente en el cambio de la ordenación urbanística, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en el artículo 48.a) del TRLSRU de 2015. La desclasificación de los terrenos del Sector "Benimaclet" produciría como efecto directo la completa eliminación del aprovechamiento urbanístico, pues el suelo no urbanizable por definición carece de aprovechamiento; pero ello por sí mismo no resultaría suficiente para hacer surgir la responsabilidad patrimonial de la Administración, pues consideramos que en el presente caso tal aprovechamiento no ha sido efectivamente patrimonializado por los propietarios como exige el artículo 11.2 del TRLSRU de 2015, dado

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert

Id. document: x+ti CPmt oAhl UGMj TFuN jNHy wJE=
CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

que a fecha de hoy no han dado cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de los referidos terrenos, sin que ello sea imputable a la Administración.

9ª.- Existen dos conceptos respecto de los cuales consideramos muy alto el riesgo de ser estimada la obligación de indemnizar por responsabilidad patrimonial de la Administración:

- Los gastos derivados de la formulación de todo tipo de instrumentos urbanísticos -de programación, planeamiento y gestión- que hubieran resultado útiles para el desarrollo del Sector, y que devengan inútiles como consecuencia de su desclasificación.

- El aprovechamiento subjetivo que fue objeto de reserva a favor de sus propietarios, con motivo de la cesión gratuita a la Administración de los correspondientes suelos dotacionales públicos para permitir su ejecución anticipada, como sucedió en el caso de los terrenos dotacionales cedidos para la ejecución de los huertos urbanos y de la Ronda Norte, que en su conjunto ascienden a más de 40.000 m2t.

Este es mi informe, que someto a cualquier otro mejor fundado en derecho, emitido en València, en la fecha indicada.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
SECRETARIA - SECRETARIA D'AREA I	MANUEL LATORRE HERNANDEZ	14/01/2019	ACCVCA-120	692217386420127864 7

ANNEX 2

Extracte del informe elaborat pel Departament de Dret Administratiu de la Universitat de València, fruit d'un conveni entre aquesta Universitat i les dues entitats veïnals (Associació Veïnal i Cuidem).
Desembre de 2019

Estudio sobre las posibilidades de reclasificación del Sector PRR-4 “Benimaclet” del Plan General de Ordenación Urbana de València, su hipotético coste y las medidas de planificación propias de un urbanismo moderno para una futura actuación pública sobre ese sector

Andrés Boix Palop
Professor de Dret Administratiu Universitat de València – Estudi General

Reyes Marzal Raga
Professora de Dret Administratiu Universitat de València – Estudi General

Claudia Gimeno Fernández
Àrea de Dret Administratiu Universitat de València – Estudi General

Pasqual Herrero Vicent
Departament de Composició Arquitectònica
Universitat Politècnica de València

5. Conclusiones

5.1. No existe ningún impedimento legal para una operación de desclasificación del suelo del Sector 4-PRR “Benimaclet”, modificando a estos efectos el PGOU de la ciudad de València como tampoco lo existe, por supuesto, para operar una modificación de menor calado tendente a, por ejemplo, reducir la edificabilidad prevista para el sector. Esta operación, dentro del ámbito de discrecionalidad de que goza cualquier gobierno local tiene en materia de planificación, sería en ambos casos no sólo perfectamente legal sino que, además, teniendo en cuenta los treinta años transcurridos desde la aprobación del PGOU, el hecho de que no se haya logrado ejecutar el sector y las nuevas consideraciones ambientales y de sostenibilidad imperantes en estos momentos, y en algunas de sus derivadas, ya normativamente vinculantes, también constituiría una solución mucho más acorde con esos mencionados marcos normativos que mantener la actual planificación urbanística, manifiestamente sobredimensionada respecto de la edificabilidad y aprovechamientos que reconoce a la luz de las nuevas exigencias. Adicionalmente, las previsiones de crecimiento demográfico y de necesidad de nueva vivienda tanto en toda la ciudad como en el distrito de Benimaclet, que se han visto sistemáticamente desmentidas por la realidad de la evolución de estos indicadores, eliminan cualquier posible reticencia o crítica jurídica a una posible desclasificación o sustancial reducción de la edificabilidad alegando la necesidad de vivienda, como los datos aportados (y su contraste con las supuesta evolución que justificaba las necesidades previstas en la planificación) demuestran de manera clara.

5.2. Aun siendo legalmente posible, esta actuación tendría un coste para la ciudad de València que, a la luz de los datos disponibles (y con las posibles carencias del cálculo realizado debido a la falta de cierta información relevante que se ha sustituido por el empleo, como referencia, de los datos y cálculos aportados en los informes municipales referenciados), se estima en 14.305.724'16 €. Teniendo en cuenta que la cifra coincide sustancialmente con las aproximaciones realizadas por la propia administración municipal, hay que entender que el coste de estas indemnizaciones por aprovechamientos ya patrimonializados se mueve, en efecto, en esas cifras. Para calcular el coste neto para la ciudad de una desclasificación total, caso de que ésta se decidiera, habría además que incluir en el mismo los beneficios derivados de operaciones urbanísticas sobre el sector, que son a fecha de hoy, según consta en la Sentencia del Juzgado no 9 de lo Contencioso de València de 19 de julio de 2019, un total de 2.818.234'57€. Se estima, por ello, que el coste neto para la ciudad de una desclasificación total, caso de que así se decidiera proceder por parte del Ayuntamiento de València, sería de 11.487.489'59 €.

5.3. En el supuesto de que el Ajuntament de València optara por una revisión del Plan no en el sentido de desclasificar sino de actualizar la planificación para adaptarla a la nueva situación y a las nuevas exigencias urbanísticas, estos costes habrían de integrarse en el sector y habrían de sumarse a los costes de urbanización. A partir de este cálculo, y asumiendo unos costes de urbanización generosos, así como cierto beneficio empresarial, y siempre dependiendo de cómo se realizase la urbanización y de sus costes, pero tomando como parámetro inicial el coste de programaciones equivalentes en la ciudad de València e incluso las propuestas realizadas para este sector por el agente urbanizador que en su día fue seleccionado para ejecutar la programación caducada y componiendo los costes de la misma, estimamos suficiente un aprovechamiento de entre 0,15 m²t/m²s y 0,25 m²t/m²s para poder cubrir esos costes (la horquilla depende cómo de generoso se desee ser tanto con la iniciativa privada como de si se opta por una programación que suponga mayores o menores costes de urbanización). Como puede verse, se trata en todo caso de una cifra, incluso en la franja alta de la horquilla, que supondría una reducción drástica respecto de las actuales pretensiones de edificabilidad, que quedarían reducidas a entre una cuarta parte y un 40%, más o menos, respecto de lo que son las actuales cifras y el aprovechamiento hoy en día reconocido por el PGOU. Tal y como se ha demostrado en este informe a partir de cálculos claros y transparente, con ese reconocimiento de aprovechamiento cualquier programación es perfectamente realizable, incluso en condiciones que garanticen beneficio económico para los agentes privados implicados y optando por diseños y una urbanización que supongan un coste sustancialmente mayor al que se ha comprometido en otros sectores de la ciudad. Caso de optar por una urbanización más en la línea con lo que se viene realizando hasta la fecha en la ciudad, de hecho, deberíamos situarnos en la parte baja de la horquilla. Incluso, si se optara por un diseño y una programación de tipología muy poco urbana, el coste (y la consiguiente necesidad de reconocimiento de un aprovechamiento en el planeamiento) podría ser incluso menor. En todo caso, y al margen de las concretas determinaciones que se adopten respecto del tipo de urbanización a realizar, lo relevante a estos efectos es que de ninguna manera están justificadas económicamente las actuales previsiones de aprovechamiento, que sólo se explican con una lógica, legalmente vedada (tanto en el artículo 47 de la Constitución como en la actual Ley del Suelo, que se posicionan ambas con claridad en este sentido), de garantizar rendimientos privados a los propietarios de los terrenos y plusvalías derivadas de la transformación realizada por los poderes públicos. Cualquier actuación que se realice en el sector, caso de que éste no se desclasificara íntegramente, debería en consecuencia, en cualquier caso, reducir muy sensiblemente la edificabilidad hasta dejarla entre un 25% y un 40% de la actualmente prevista (y ello en el caso de que el ayuntamiento no quiera aportar fondos públicos para la realización de la actuación, pues si esta aportación se produjera, como es lógico, la edificabilidad podría reducirse correlativamente todavía más). Adicionalmente, ha de quedar señalado que es perfectamente posible que un rediseño del sector en el sentido de hacerlo menos urbano y más compatible con los valores ambientales y usos de huerta tradicionales, lejos de encarecer la intervención, la rebaje sustancialmente: en tal caso la necesidad de reconocer aprovechamientos lucrativos a los propietarios se podría reducir aún más.

5.4. Ha de señalarse, adicionalmente, que este rediseño de la planificación, ya sea desclasificando, ya con una nueva definición de los aprovechamientos previstos y del diseño de la programación futura del sector, no sólo es una directriz política deseable, jurídicamente posible y económicamente coherente con el marco legal vigente. Además, es en muchos de sus aspectos una obligación legal estricta, derivada del actual marco legal vigente de protección de l'Horta de València, que ha integrado muchas de estas previsiones y las ha convertido en Derecho plenamente aplicable que se proyecta también, como hemos expuesto y justificado, sobre el sector “Benimaclet” de forma indudable. Como consecuencia de estas previsiones, cualquier actuación en el mismo ha de hacerse en estos momentos con mucha menos edificabilidad y mucha más porosidad, garantizando la transición a l'Horta y la preservación de todos los valores ambientales de la misma que se proyectan sobre el sector, sin que pueda ser ya legalmente válida cualquier actuación o programación que desconociera estos elementos. La sustancial reducción de la edificabilidad no es sólo jurídicamente posible y económicamente viable, como ha quedado demostrado, sino también una exigencia de planificación impuesta por los instrumentos actualmente vigentes.

5.5. A efectos de cómo se podría operar la misma se aportan ejemplos en el Anexo I, con diversas referencias a tratamientos semejantes que se están realizando en otras ciudades españolas y europeas, que demuestran que la integración de los paisajes periurbanos de huerta u otros aprovechamientos agrícolas equivalentes son cada vez más habitualmente puestos en valor, sin que sea además complicado su desarrollo, existiendo ya ejemplos muy interesantes de operaciones urbanísticas exitosas en esta materia. La ciutat de València podría, y debería, convertirse en un ejemplo en este sentido, tratando con especial mimo lo que es parte de su patrimonio cultural, etnológico, pero también ambiental, paisajístico y económico, referido a una huerta periurbana de unas características además difícilmente igualables en el entorno comparado. La reclasificación del Sector 4-PRR “Benimaclet” ofrece la oportunidad de hacerlo y de servir de ejemplo de implantación de los criterios más avanzados en materia de urbanismo y ordenación del territorio compatibles con los Objetivos de Desarrollo Sostenible que además la Nueva Agenda Urbana de Nacio-

nes Unidas ha establecido como parámetro normativo de referencia. En conclusión, habría de actuarse sobre el sector reclasificándolo o rebajando de manera muy sustancial la habitabilidad prevista para preservar un espacio único de transición a una huerta perirubana de un valor excepcional. De esta forma estaríamos poniendo en valor un patrimonio excepcional y singular de la ciudad, pero también la haría-mos más habitable y sostenible, mejorando notablemente la calidad de vida de sus vecinos y, en general, de todos los ciudadanos.
La ciudad de València no debería dejar pasar esta oportunidad de aprovechar sus potencialidades únicas para convertirse, además, en referencia respecto de la aplicación de los criterios más avanzados de planificación.

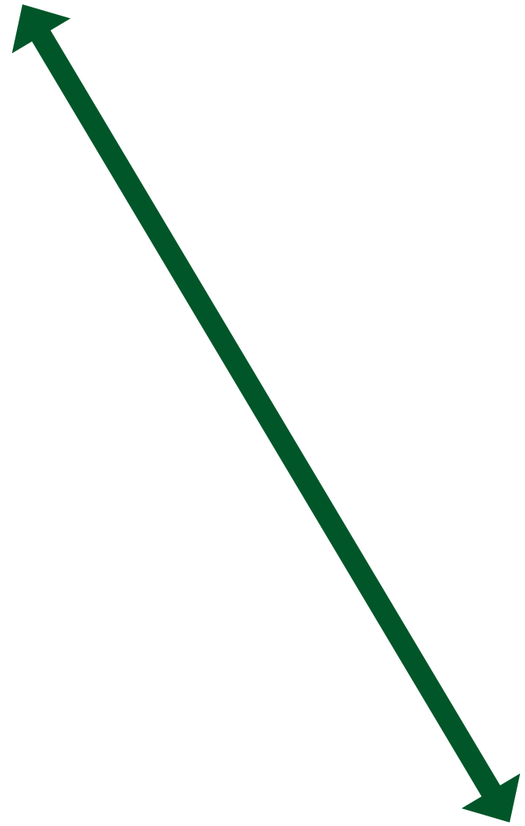
València, 19 de novembre de 2019

Andrés Boix Palop

Claudia Gimeno Fernández

Reyes Marzal Raga

Pasqual Herrero Vicent



ANNEX 3

Estimació del cost econòmic que tindria l'obra de soterrament parcial de la Ronda Nord. **Abril 2020**

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO I : DEMOLICIONES

CÓDIGO	UD.	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE
DM01	ML	ML. Demolición de bordillo existente, de cualquier tipo, incluso carga y transporte de escombros a vertedero legalizado.	3.000,00	1,65 €	4.950,00 €
DM02	M2	M2. Demolición de pavimento asfáltico existente, de cualquier espesor, incluso carga y transporte de escombros a vertedero legalizado.	20.250,00	1,73 €	35.032,50 €
DM03	M2	M2. Demolición de pavimento de piedra existente, de cualquier espesor, realizada con martillo neumático, incluso corte con radial, retirada de escombros, carga y transporte de productos a vertedero legalizado y canon de vertido.	1.500,00	1,73 €	2.595,00 €
DM04	M2	M2. Demolición de pavimentos de baldosa hidraúlica existente, de cualquier espesor, realizada con martillo neumático, incluso corte con radial, retirada de escombros, carga y transporte de productos a vertedero legalizado y canon de vertido.	4.500,00	1,73 €	7.785,00 €
DM05	ML	ML. Corte con radial y posterior limpieza de la junta.	70,00	1,55 €	108,50 €
DM06	UD	Tala y transporte de árbol de gran porte i/ eliminación del tocón restante, carga y transporte de material a vertedero o gestor autorizado hasta una distancia de 60 km.	250,00	47,28 €	11.820,00 €
DM07	PA	Desvío red de pluviales	1,00	30.000,00	30.000,00 €
DM08	PA	Desvío red de riego	1,00	15.000,00	15.000,00 €
DM09	PA	Desvío red de alumbrado	1,00	25.000,00	25.000,00 €
				TOTAL	132.291,00 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO II : ESTRUCTURA

CÓDIGO	UD.	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE
ES01	M2	M2. Pantalla continua de hormigón armado HA-30/F/20/IIa+Qa, incluso p.p. de viga de coronación HA-30/F/20/IIa+Qa, con una consistencia fluida, incluido armaduras, murete guía, interior y exterior, anclajes, rebajamiento nivel freático, excavación, demolición hormigón, fresado pantalla, relleno de huecos de 45 cm de espesor,con excavación en terreno cohesivo o granular con lodos tixotrópicos, transporte, montaje y retirada de equipo, personal especializado, transporte a vertedero legalizado de material sobrante durante la ejecución..	24.360,00	225,00 €	5.481.000,00 €
ES02	M3	Losa cimentación	35.712,00	120,00 €	4.285.440,00 €
				TOTAL	9.766.440,00 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO III : PAVIMENTO

CÓDIGO	UD.	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE
G9J1U060b	M2	Riego de adherencia con emulsión bituminosa catiònica con un 60% de betún asfáltico, para riegos de adherencia tipo C60B3 TER/C60B4 TER (ECR-1), con una dotación de 0,5 kg/m² de emulsión fresca, incluso preparación de la superficie y árido de cubrición	14.800,00	0,23 €	3.404,00 €
G9H11K52b	t	Pavimento de mezcla bituminosa continua en caliente tipo AC 32 base B35/50 G, con betún asfáltico de penetración, de granulometría gruesa para capa base y árido calizo, extendida y compactada al 98% de ensayo Marshall, excepto betún	3.130,20	31,32 €	98.037,86 €
G9H11831b	t	Pavimento de mezcla bituminosa continua en caliente tipo AC 22 surf B35/50 S, con betún asfáltico de penetración, de granulometría semidensa para capa de rodadura y árido pórfido, extendida y compactada al 98% de ensayo Marshall, excepto betún	3.263,40	35,72 €	116.568,65 €
U03VC100	t	Betún asfáltico B35/50, empleado en la fabricación de mezclas bituminosas en caliente, puesto a pie de planta.	288,38	524,70 €	151.312,99 €

TOTAL 369.323,50 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO IV : INSTALACIONES

CÓDIGO	UD.	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE
IN01	UD	Ventilación	2,00	45.000,00 €	90.000,00 €
IN02	UD	Protección contra incendios	2,00	30.000,00 €	60.000,00 €
IN03	UD	Fontanería y saneamiento	2,00	15.000,00 €	30.000,00 €
IN04	UD	Instalación eléctrica	2,00	75.000,00 €	150.000,00 €
IN05	UD	Señalización	2,00	6.000,00 €	12.000,00 €

TOTAL 342.000,00 €

PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO V : SEGURIDAD Y SALUD

CÓDIGO	UD.	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	PRECIO	IMPORTE
SYS01	UD	Seguridad y salud (1.5%)	1,00	107.000,00 €	107.000,00 €
				TOTAL	107.000,00 €

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

CAPÍTULO 1	DEMOLICIONES		132.291,00 €
CAPÍTULO 2	ESTRUCTURA		9.766.440,00 €
CAPÍTULO 3	PAVIMENTO		369.323,50 €
CAPÍTULO 4	INSTALACIONES		342.000,00 €
CAPÍTULO 5	SEGURIDAD Y SALUD		107.000,00 €
		TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	10.717.054,50 €
GG+BI	Gastos Generales + Beneficio Industrial	19% PEM	2.036.240,26 €
PEC	Presupuesto de Contrata	PEM + GG + BI	12.753.294,26 €
IVA	PAVIMENTO	21%	2.678.191,79 €
		PRESUPUESTO TOTAL CON IVA	15.431.486,05 €
ESTIMACIÓN COSTE HONORARIOS TÉCNICOS (IVA INCLUIDO)			500.000,00 €
		PRESUPUESTO TOTAL CON IVA + HONORARIOS TÉCNICOS	15.931.486,05 €



Associació de Veïns i Veïnes
de Benimaclet

Maig de 2020