



Senyor Juan Giner  
Regidor d'Urbanisme  
Ajuntament de València

València, 18 de desembre de 2023

Senyor regidor:

L'Associació veïnal de Benimaclet (en endavant AV) ha tingut accés al treball que està duent a terme l'equip redactor del Planejament de l'Àrea funcional 18 (Benimaclet) dirigit per l'arquitecte urbanista José María Ezquiaga (en endavant pla Ezquiaga). Per tal d'analitzar-lo, l'AV s'ha reunit en Assemblea general extraordinària el proppassat dia 30 de novembre i ha decidit posar en el vostre coneixement les consideracions següents.

## 1. ANÀLISI DEL PLA EZQUIAGA

### 1.1. Trets que ens agraden

- Per primera vegada s'hi grafien les volumetries (ocupació en planta i altura) de l'edificació projectada.
- L'edificabilitat s'hi concentra majoritàriament (amb alguna excepció que es comentarà més endavant) als extrems del PAI, tot deixant la zona central per al gran parc que ha de funcionar com eix espai de transició amb l'horta que tant necessita el barri.
- S'hi redueix l'ocupació de sòl privat prevista al projecte de Metrovacesa, tot renunciant al model de ciutat de l'avinguda d'Alfauir.

### 1.2. Trets que rebutgem

- S'hi dibuixa la prolongació de l'avinguda de Valladolid, tot i que no queda clar si serà per a vianants o trànsit rodat. Les propostes veïnals, ja presents a *Benimaclet és futur*, sempre han optat per la no prolongació. L'avinguda acaba en el gran parc i aquest es dissenya conservant la cota actual de l'horta i recuperant els camins i séquies històrics.
- L'excessiva ocupació del parc central amb equipaments. Atès que el pla Ezquiaga té com a àmbit d'actuació tot el districte, caldrà estudiar acuradament quins equipaments es necessiten, de quina grandària i la seua ubicació.
- S'hi ha dibuixat quatre edificacions de gran altura (de 12 a 20) en el perímetre del parc. Això contradiu la idea bàsica de concentrar l'edificació als extrems del PAI, per tal d'anar reduint les altures a mesura que ens acostem al centre; a més a més, provoca un gran impacte visual sobre el parc, trenca les visuals que connecten el nucli històric de Benimaclet amb l'horta i produeix un efecte barrera front a la brisa marina que refresca el barri en estiu.



### 1.3. Trets pendents de definir

- El viari de la proposta, tot incloent-hi l'aparcament en superfície.
- La ubicació dels horts urbans col·lectius existents.
- La ubicació de l'equipament d'aparcament en altura que reclama el barri per a poder continuar reduint l'ocupació de l'espai públic per part dels cotxes.
- L'ús i volumetria edificada dels terrenys de l'antiga fàbrica de llet.

## 2. L'AV CONTINUA INSISTINT EN DUES RECLAMACIONS

### 2.1. Reducció substancial de l'edificabilitat, per tres raons:

- La ciutat no necessita més habitatges, construir-ne més només respon a motius especulatius.
- Segons el conegut com a *Informe Boix*, redactat el 2019 per professors de les dues universitat públiques valencianes, només executant un terç de l'edificabilitat programada, el PAI ja seria rendible i a cost zero per a l'Administració pública.
- Totes les propostes que s'estan fent contemplen una reducció dels vials de vora 20.000 m<sup>2</sup>; a més a més, el disseny proposat per al parc central és força més natural i barat que els dissenys convencionals. Aquests dos factors suposen una reducció molt significativa dels costos d'urbanització.

### 2.2. No fer inviable el soterrament de la Ronda Nord

Les determinacions del planejament no han d'impedir o dificultar en un futur més o menys pròxim, quan les circumstàncies ho permeten, el soterrament parcial d'aquesta via, la qual cosa suposaria la connexió efectiva, real, entre la ciutat de València i l'Horta Nord.

## 3. L'AV VOL QUE ES CONSTITUÏSCA UNA MESA DE SEGUIMENT DEL PAI

Per totes aquestes raons, vos demanem que, al més aviat possible, constituïu una mesa de seguiment d'aquest PAI en la qual els representants de la nostra associació puguen reunir-se periòdicament amb representants d'eixe Ajuntament i de l'equip d'Ezquiaga, per tal d'estudiar les decisions a prendre.

A l'AV de Benimaclet no només protestem, també proposem. No diguem no a qualsevol PAI, però en volem un que respecte les necessitats del barri i que haja estat dissenyat amb la participació veïnal.

En espera de la vostra resposta,  
us saluda atentament,

Enric Sanchis  
President AV de Benimaclet